

Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Dorpskom Sint-Amands"

Toelichtingsnota – stedenbouwkundige voorschriften
oktober 2017



SumResearch met medewerking van
Urban Consultancy

R
ATELIER
ROMAIN

GEZIEN EN VOORLOPIG VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 25 APRIL 2017

SECRETARIS

BURGEMEESTER

GEMEENTEZEGEL

HELENA LEJON

PETER VAN HOEYMISSEN

GEZIEN EN DEFINITIEF GOEDGEKEURD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN

SECRETARIS

BURGEMEESTER

GEMEENTEZEGEL

HELENA LEJON

PETER VAN HOEYMISSEN

ONTWERPER



S. LIERMAN (ATELIER ROMAIN)
RUIMTELIJK PLANNER

GEZIEN EN VOORLOPIG VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 25 APRIL 2017

SECRETARIS

BURGEMEESTER

GEMEENTEZEGEL

HELENA LEJON

PETER VAN HOEYMISSEN

GEZIEN EN DEFINITIEF VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 19 DECEMBER 2017

SECRETARIS

BURGEMEESTER

GEMEENTEZEGEL



HELENA LEJON

PETER VAN HOEYMISSEN



ONTWERPER

S. LIERMAN (ATELIER ROMAIN)
RUIMTELIJK PLANNER

INHOUD

A. TOELICHTENDE NOTA

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding tot opstarten RUP	4
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Begrenzing van het plangebied	6
2	Bestaande feitelijke toestand	8
2.1	Hoofdstructuren en kenmerken plangebied	8
2.2	Fotoreportage	11
3	Bestaande juridische toestand	14
3.1	Gewestplan Mechelen	14
3.2	Bijzondere Plannen van Aanleg/Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen	15
3.3	Goedgekeurde niet vervallen verklaarde verkavelingen in het RUP	17
3.4	Beschermde gebouwen/stadsgezichten	17
3.5	Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed	17
3.6	Atlas der buurtwegen	22
3.7	Atlas der waterwegen	23
4	Planningscontext	24
4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	24
4.2	Provinciaal Structuurplan Antwerpen	24
4.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Sint-Amands	24
4.3.1	Bindend gedeelte	24
4.3.2	Richtinggevend deel	25
4.4	Mobiliteitsplan Klein-Brabant	30
5	Knelpunten en potenties	32
5.1	Knelpunten	32
5.2	Potenties	32
6	Gewenste ruimtelijke structuur	33
6.1	Vertaling naar concrete planopties	33
6.2	Mogelijke inrichtingsschetsen	36
6.2.1	CASE – Projectzone binnengebied Buisstraat	36
6.2.2	CASE – Inrichting binnengebied R. De Saegherstraat - Buisstraat	41
6.2.3	CASE – Projectzone voormalige houthandel	42

7	Milieueffectrapportage – verzoek tot raadpleging	47
8	Watertoets	48
8.1	Omschrijving en analyse	48
8.2	Effect van het RUP	54
9	Ruimtebalans – Planbaten - Planschade	55
9.1	Ruimtebalans	55
9.2	Planbaten/Planschade	55
10	Opgaven van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden.	56

B. VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

B. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><i>Deze kolom bevat de verordenende voorschriften.</i></p>	<p><i>Deze kolom bevat een toelichting of achtergrondinformatie bij de verordenende voorschriften.</i></p>
ALGEMENE BEPALINGEN	
<p>0.1. OPGAVE VAN VOORSCHRIFTEN DIE STRIJDIG ZIJN MET HET RUP EN DIE OPGEHEVEN WORDEN.</p>	
<p>Bij de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden de voorschriften van het gewestplan, die binnen de begrenzing van het ruimtelijk uitvoeringsplan liggen volledig opgeheven en vervangen door de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het gaat om Artikel 5.1. woongebied.</p> <p>Het volgend bijzonder plan van aanleg worden na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan opgeheven: BPA n°1 "Dorpskom dd. 30/10/1975 en de wijzigingen op 15/03/1984 en 01/06/1994.</p> <p>Alle verkavelingsplannen binnen het plangebied, m.u.v. VK 114/212, worden bij goedkeuring van het RUP opgeheven. Het betreft volgende verkavelingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - VK 114/178 - VK 114/005 - VK 114/002 (1) - VK 114/126 - VK 114/147 - VK 114/107 (1) - VK 114/132 - VK 114/113 - VK 114/205 - VK 114/031 <p>Alle rooilijnplannen binnen het plangebied worden bij goedkeuring van het RUP opgeheven. Het betreft volgende rooilijnen:</p>	<p><i>Het opheffen van de verkavelingsplannen binnen de perimeter van het RUP geeft een grotere éénvormigheid, duidelijkheid en betekent een administratieve vereenvoudiging.</i></p> <p><i>Doelstelling van het RUP is de bestaande inplantingen van de bebouwing te respecteren. Door de smallere rooilijn wordt ook voorkomen dat het verkeer een te snelle (gevaarlijkere) doorstroom kent door de straat.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<ul style="list-style-type: none"> - rooilijn Buisstraat (KB 04/01/1955) - rooilijn Jan Van Droogenbroeckstraat – Heidestraat (KB 20/04/1914) - rooilijn Livien Van der Looystraat – Kerkhofdries (KB 20/04/1914) 	
<p>0.2. BEOORDELINGSCRITERIA TOT DUURZAME ONTWIKKELING</p>	
<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die de medewerking van een architect vereist en die binnen onderhavig gemeentelijk RUP valt, zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria voor duurzaamheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zuinig en compact ruimtegebruik <ul style="list-style-type: none"> - Hergebruik of herbestemming van terreinen en/of gebouwen; - Verweven van functies, multifunctioneel ruimtegebruik; - Compact bouwen om warmteverliesoppervlakte te beperken ▪ Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik ▪ Integratie in de bebouwde omgeving ▪ Behoud en/of verbetering van het natuurlijk milieu: <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal behoud van bestaande waardevolle bomen; - Gebruik van streekeigen soorten voor nieuwe beplanting. ▪ Waterbeheer <ul style="list-style-type: none"> - Mogelijkheid tot infiltratie door beperking van de verharding: Alle verhardingen (weginrichting, opritten, parkeerplaatsen,...) moeten maximaal waterdoorlatend zijn, tenzij dit om technische redenen zeer nadelig is. (ondergronds die niet permeabel is of water dat vervuild is en waarvoor infiltratie niet is gewenst). De verhardingen maken integrerend deel uit van elke stedenbouwkundige aanvraag. - Reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan tenzij in functie van de mogelijke waterberging in deze zone; - Behoud of verbetering van de waterbergende capaciteit van de zone; - Aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel; 	<p><i>Een bijkomende motiveringsnota, gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat aanvraag tot de stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de beoordelingscriteria. Indien uit het dossier tot aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning blijkt dat niet voldaan is aan onder meer deze criteria, dan kan het dossier als onvolledig worden aanschouwd. Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan dus, niettegenstaande het voldoet aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, geweigerd worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling</i></p> <p><i>Vanuit een duurzaam ontwikkelingsperspectief moet het hergebruik van hemelwater steeds worden nagestreefd. In geval de aanvrager opteert om het hemelwater niet te hergebruiken, dan moeten deze redenen uitdrukkelijk worden gemotiveerd.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<ul style="list-style-type: none"> - Opvang en hergebruik van regenwater. ▪ Stimuleren van het STOP-principe <ul style="list-style-type: none"> - De toegankelijkheid van gebouwen voor voetgangers optimaliseren door aan te takken op bestaande buurtwegen en/of nieuwe trage wegen; - Vlot toegankelijke fietsinfrastructuur en –ontsluiting; - Voldoende fietsstallingen, rekening houdende met het aantal woon- en/of werkgelegenheden én volgens het aantal bewoners en/of gebruikers; - Gebruik van openbaar vervoer en/of alternatieve vervoersmiddelen en –methoden aantrekkelijk maken; - De impact van het gemotoriseerd verkeer op de omgeving minimaliseren door o.a. het parkeren gebundeld en op eigen terrein te voorzien. <p>De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning dient via de motiveringsnota aan te tonen dat aan deze criteria is voldaan.</p>	<p><i>Het STOP-principe schuift een hiërarchie van wenselijke mobiliteitsvormen naar voor: Stappers – Trappers – Openbaar vervoer – Personenwagen.</i></p> <p><i>Voorbeelden van alternatieve vervoersmiddelen en –methoden zijn autodelen, elektrische voertuigen, ...</i></p>
0.3. INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT	
<p>Kleine werken, handelingen en wijzigingen van algemeen belang zijn toegelaten in alle bestemmingszones, maar moet in de mate van het mogelijke wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende zone. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen aangetoond kunnen worden door een omstandige verklarende verantwoordingsnota.</p>	<p><i>De mogelijkheid moet steeds bestaan om bvb. elektriciteitscabines en andere nutsvoorzieningen in te richten indien de noodzaak hiervoor zich voordoet.</i></p>
0.4. ERFDIENSTBAARHEDEN	
<p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan doet geen afbreuk aan bestaande openbare erfdiensbaarheden die in het gebied van toepassing zijn.</p>	

BIJZONDERE BEPALINGEN	
ARTIKEL 1: ZONE VOOR WONEN	Categorie van gebiedsaanduiding WONEN
De hierna volgende bepalingen gelden voor zover ze niet worden tegengesproken in de bepalingen per deelzone.	<p><i>Onder dit artikel zijn vijf deelzones opgenomen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Art. 1A: zone voor compact wonen</i> - <i>Art. 1B: zone voor wonen met lagere dichtheid</i> - <i>Art. 1C: zone voor wonen Borgstraat</i> - <i>Art. 1D: Projectzone – voormalige houthandel</i> - <i>Art. 1E: Projectzone – binnengebied Buisstraat</i> <p><i>Deze zones zijn aangeduid op het grafisch plan.</i></p>
BESTEMMING	
Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten.	<p><i>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is.</i></p> <p><i>De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen in zoverre niet schadelijk voor de omgeving en betrokken op de buurt. Het gaat om horeca, kleinschalige bedrijvigheid, kleinhandel, kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en diensten, openbare en private nutsvoorzieningen, socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.</i></p>
INRICHTING	
<p>§1 DENSITEIT</p> <p>De woonontwikkeling moet een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare hanteren.</p>	<p><i>Conform het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen: "Voor de kernen van het buitengebied is een na te streven woningdichtheid van minimaal 15 woningen per hectare – uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel- als een dichtheid eigen aan een woonkern te beschouwen."</i></p>

§2 INPLANTING VAN DE GEBOUWEN

- De bebouwing is toegelaten binnen de bestaande inplanting/perceelindeling, hetzij volgens een op te maken verkaveling, passend binnen de voorschriften.
- Indien de woning over een vrijstaande zijgevel beschikt moet een bouwvrije zijtuinstrook van minimaal 3m breedte worden voorzien.
- De minimale afstand tot de achterperceelsgrens moet 8m zijn.
- De voorkomende bestemmingen van wonen, kleinhandel en horeca moeten steeds ingericht worden aan de straatzijde. Bedrijvigheid, kantoren en diensten kunnen ingericht worden aan de straatzijde of eventueel in bebouwing achterin op het perceel mits ze qua volume en voorkomen niet storend zijn en geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.
- Bestaande gebouwen kunnen de inplanting van hun voorgevelbouwlijn behouden.

Gemeten vanaf de zijgrens van het bestaande perceel of het toekomstige perceel in een verkavelingsplan.

Bouwvrije zijtuinstrook: bouwvrije strook, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende bouwstrook.

De achtergrens van een perceel kan bepaald worden door het perceel te bekijken vanaf de voorliggende openbare weg.

§3 BOUWVOLUME

De maximale hoogte van de kroonlijst bedraagt: 7 meter

De nokhoogte is maximaal 4,50 meter hoger dan de kroonlijsthoogte.

Dakvorm:

- In het geval van gekoppelde en aaneengesloten bebouwing dient uitgegaan te worden van een zadeldak met een dakbasis van 9 meter diepte en een nok evenwijdig aan de straat. De dakvorm is vrij voor vrijstaande bebouwing. In geval van hellende daken aan de straatzijde, moet minstens de aanzet van de dakhelling van het voorste dakvlak over minstens één meter lengte gelijk zijn aan één van de twee aangrenzende dakvlakken.
- De maximale dakhelling bedraagt 45°

Het hellend dak start onmiddellijk vanaf de kroonlijst. Voor de kop- en hoekgebouwen mag het zadeldak als schild- of wolfsdak worden uitgevoerd. Indien het gelijkvloers een diepere bouwdiepte heeft dan de verdiepingen, is de dakvorm voor dit gedeelte ofwel plat ofwel hellend in het verlengde van het hoofddak.

§4 KWALITATIEVE AFWERKING

Alle zichtbare gevels worden op architecturaal hoogstaande wijze afgewerkt. De architectuur moet een hedendaagse uitstraling hebben en uitdrukking geven aan de bestemming die ze herbergt.

§5 NIET-BEBOUWDE DELEN

- De niet-bebouwde stroken van de private percelen zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg van voortuinen, tuinen en groenaanplantingen, terrassen en opritten, inrichting van een tuinhuisje/garage in de zone achter de woning gelegen.
- Nieuwe gebouwen moeten worden ingeplant op de rooilijn, tenzij binnen de deelzone een uitzondering wordt gemaakt.
- Het plaatsen van een bijgebouw is toegelaten (bergplaats, garage, serre/tuinhuisje, atelier, werkplaats), voor zover achter en gescheiden van het hoofdgebouw opgericht.
 - Per woning kan maximaal 40m² oppervlakte aan bijgebouwen worden geplaatst.
Voor percelen groter dan 400m²:
De oppervlakte van de bijgebouwen is beperkt tot maximaal 10% van de perceelsoppervlakte met een maximum van 80m².
 - Plaatsing op minimum 1m afstand van alle perceelsgrenzen.
 - De dakvorm van de bijgebouwen is vrij.
 - Maximale kroonlijsthoogte van 3m.
 - De maximale nokhoogte van de bijgebouwen is 4,50m.
 - In geval van plaatsing van bijgebouwen op de perceelsgrens moet de dakvorm plat zijn en dient er een akkoord te zijn van de aanpalende eigenaar.
 - De gevels zijn uitgevoerd in dezelfde materialen als het hoofdgebouw en/of uit hout, glas.
- Nieuw aangelegde voortuinen kunnen niet volledig verhard worden. Enkel noodzakelijke verharding in functie van een oprit tot de

De aanleg van deze zone moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straat- en tuinbeeld. Alle beplantingen moeten samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen.

Definitie van hoofdgebouw: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te meten. De definitie van bijgebouw is als volgt: een gebouw, dat architectonisch ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

Plaatsing van het bijgebouw op de perceelsgrens is enkel mogelijk mits gemeen akkoord van de beide eigenaars.

<p>in pandige garage, de aanleg van een parkeerplaats en het toegangspad tot de woning zijn toegestaan. Deze dienen maximaal in waterdoorlatende materialen te worden aangelegd.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 30% van de tuin mag worden verhard in het gedeelte achter de woningen. - De heesters, struiken en bomen moeten streekeigen zijn. 	
<p>§6 FIETSPARKEERNORM</p> <p>Meergezinswoningen moeten voorzien zijn een gegroepeerde overdekte fietsenparking.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er dient een fietsenstalplaats voorzien te worden van min. twee fietsen per één slaapkamerappartement, verhoogd met één fiets per bijkomende slaapkamer. - De fietsenstalplaatsen dienen vlot bereikbaar te zijn. 	

ARTIKEL 1A: ZONE VOOR COMPACT WONEN	
INRICHTING	
<p>§1 BEBOUWINGSWIJZE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enkel gekoppelde of aaneengesloten bebouwing is toegelaten. Uitzondering is enkel toegestaan voor smalle percelen gelegen tussen twee reeds bestaande vrijstaande woningen. - Zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen kunnen gerealiseerd worden. - Bestaande solitaire woningen kunnen behouden en/of herbouwd worden. Herbouwen of verbouwen is echter enkel mogelijk binnen het bestaande bouwvolume. - Nieuw te vormen percelen moeten steeds uitgaan van minstens gekoppelde bebouwing. 	<p><i>Een meergezinswoning is een woning waarin meerdere wooneenheden zijn ondergebracht.</i></p> <p><i>Dit voorschrift heeft betrekking op de woningen gelegen in de Buisstraat 14 (perceel 300/R). De woningen zijn historisch gegroeid op de achterzijde van het perceel.</i></p>
<p>§2 INPLANTING VAN DE GEBOUWEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nieuwe gebouwen moeten worden ingeplant op de rooilijn. Percelen 380/H/2 en 380/G/2 vormen een uitzondering. Voor deze percelen is de bouwlijn dezelfde als de linksaanpalende woningen. - Bouwdiepte: De bouwdiepte van hoofdvolume wordt beperkt tot maximum 17m voor de gelijkvloers (inclusief inpandige terrassen) en maximum 13m voor de verdiepingen (inclusief inpandige terrassen) Bestaande uitbouwen die dieper zijn ingericht kunnen behouden blijven; bij herbouw moeten de voorschriften gevolgd worden. 	<p><i>Bestaande, vergunde inplantingen die hiermee niet in overeenstemming zijn, kunnen hun inplanting behouden.</i> <i>Uitbreidingen aan bestaande vergunde woningen volgen de opgegeven voorschriften.</i></p>

ARTIKEL 1B: ZONE VOOR WONEN MET LAGERE DICHTHEID	
BESTEMMING	
<p>Het gebied is bestemd voor wonen. Enkel complementaire functies aan het wonen zijn mogelijk, indien steeds de woonfunctie aanwezig is. De complementaire functies mogen maximaal 50% van het gelijkvloers innemen.</p>	<p><i>Deze wijk heeft een grote homogeniteit in bestemming, en voorkomen. Zij wordt gekenmerkt door monofunctionaliteit, met name wonen. Er zijn een paar vrije beroepen gevestigd met kantoor in de woningen.</i></p> <p><i>Complementaire functies aan het wonen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>diensten, vrije beroepen</i> - <i>buffers, tuinen, groenvoorzieningen</i> - <i>ruimte voor spelmogelijkheden horende bij park- en groeninrichting</i> - <i>wegenis en parkeergelegenheden</i> - <i>...</i>
INRICHTING	
<p>§1 BEBOUWINGSWIJZE</p> <p>Zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen kunnen gerealiseerd worden.</p> <p>Zowel vrijstaande, gekoppelde of aaneengesloten bebouwing is toegelaten.</p>	
<p>§2 INPLANTING VAN DE GEBOUWEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nieuwe bebouwing wordt ingeplant op min. 5m vanaf de rooilijn. Bij nieuwe bebouwing gekoppeld aan de aanleg van nieuwe wegenis is een inplanting van de bouwlijn op minder dan 5m van de rooilijn mogelijk, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de parkeernormen die gelden in dit RUP. - De bebouwing mag maximaal 40% van het terrein in beslag nemen. - De bouwdiepte van het hoofdvolume wordt beperkt tot maximum 17m 	

<p>voor de gelijkvloers (inclusief inpandige terrassen) en bij gekoppelde woningen tot maximum 13m voor de verdiepingen (inclusief inpandige terrassen). Bestaande uitbouwen die dieper zijn ingericht kunnen behouden blijven; bij herbouw moeten de voorschriften gevolgd worden.</p>	
<p>§3 PARKEERVOORZIENING</p> <p>Parkeervoorzieningen moeten volledig op eigen terrein worden voorzien. Bij projecten voorzien van nieuwe wegenis kan ook voldaan worden aan de parkeernorm door de aanleg van collectieve parkeervoorzieningen.</p>	

ARTIKEL 1C: ZONE VOOR WONEN BORGSTRAAT	
INRICHTING	
<p>§1 BEBOUWINGSWIJZE</p> <p>Zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen kunnen worden gerealiseerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wonen aan de Borgstraat: Enkel gekoppelde of aaneengesloten bebouwing is toegelaten. - Wonen aan de Livien van der Looystraat: Zowel vrijstaande, gekoppelde of aaneengesloten bebouwing is toegelaten. 	<p><i>Aan deze zijde worden vrijstaande woningen toegelaten. Deze zijde vormt een overgang naar de 'zone voor wonen met lagere dichtheid' (zone 1B).</i></p>
<p>§2 INPLANTING VAN DE GEBOUWEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wonen aan de Borgstraat: Ter hoogte van de Borgstraat is de rooilijn de voorbouwlijn. De nieuwe bebouwing sluit aan op de aanpalende bestaande bebouwing. - Wonen aan de Livien van der Looystraat: Nieuwe bebouwing moet op min. 5m van de rooilijn worden geplaatst. 	
<p>§3 AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouwdiepte voor woningen: De bouwdiepte van hoofdvolume wordt beperkt tot maximum 17m voor de gelijkvloers (inclusief inpandige terrassen) en maximum 13m voor de verdiepingen (inclusief inpandige terrassen) Bestaande uitbouwen die dieper zijn ingericht kunnen behouden blijven; bij herbouw moeten de voorschriften gevolgd worden. - Afmetingen bouwvolume voor gemeenschapsvoorzieningen: De diepte van het bouwvolume mag vanaf de Borgstraat maximaal 50m bedragen. Dit op voorwaarde dat de inijk en privacy van de aangrenzende percelen niet wordt geschonden. Dit laatste zal bij aanvraag van de vergunning door de betrokken diensten worden beoordeeld. 	<p><i>Voor gemeenschapsvoorzieningen wordt een uitzondering gemaakt om de leefbaarheid en kwaliteit van de functie te verzekeren.</i></p>

Vanaf het hoofdvolume tot 32m diepte (gemeten vanaf de rooilijn)
geldt het volgende:

- Maximale kroonlijsthoogte: 5,60 meter
- Maximale nokhoogte: 7,70 meter

Vanaf 32m tot 50m geldt het volgende:

- Maximale kroonlijsthoogte: 5 meter
- Verplicht plat dak

ARTIKEL 1D: PROJECTZONE - VOORMALIGE HOUTHANDEL	
INRICHTING	
<p>§1 BEBOUWINGSWIJZE</p> <p>Enkel compacte, gegroepeerde, geschakelde en/of gestapelde bebouwing is toegelaten.</p> <p>Zowel grondgebonden woningen als collectieve woonvormen kunnen gerealiseerd worden.</p>	<p><i>Collectieve woonvormen: appartementen, zorgwoningen, serviceflats, groepswonen, levenslang wonen, ...</i></p>
<p>§2 INPLANTING VAN DE GEBOUWEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 60% van de zone mag worden ingenomen door bestaande en/of nieuwe bebouwing. - Ter hoogte van de Borgstraat is de rooilijn de voorbouwlijn. - Op de noordelijke rand van het stedelijk plein moet bebouwing worden voorzien als pleinwand. De bebouwing mag maximaal 5 meter terugspringen van de rooilijn. - Ter hoogte van de kruising van de Livien van der Looystraat en het plein kan een beeldbepalend hoogte-accent worden toegevoegd met een maximale kroonlijst van 10m en verplicht een plat dak. Het hoogte-accent mag maximaal 1/3 van het nieuw bouwvolume, gelegen aan de noordelijke zijde van het plein, in beslag nemen. 	<p><i>De voorbouwlijn wordt gelijkgesteld met de bouwlijn van de reeds bestaande bebouwing in de Borgstraat.</i></p> <p><i>Op die manier krijgt het plein een duidelijke begrenzing en wordt de openbare ruimte als geheel versterkt.</i></p> <p><i>Om de beleving van het plein te versterken en een duidelijk karakter mee te geven kan beperkt een hoogte-accent worden toegevoegd aan de nieuwe bebouwing in het zuidoostelijk gedeelte van het project.</i></p>
<p>§3 RELATIE TOT OMGEVING</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nieuwe bebouwing moet harmonieus aansluiten op de bestaande waardevolle bebouwing. - De bebouwing mag geen nadelige zichten doen ontstaan op de aansluitende percelen en bebouwingen. - Bij een ontwikkeling van de gebouwen aan de zuidelijke zijde van de projectzone, aanpalend aan het plein moet een compensatie worden voorzien voor de afbraak van de overdekte parkeerplaatsen inclusief 	<p><i>Om een kwalitatieve ontwikkeling van de projectzone te garanderen dient een alternatief voorzien te worden voor de overdekte parkeerplaatsen</i></p>

<p>bergruimte. Deze compensatie gebeurt onder de vorm van een financiële vergoeding of door het voorzien van overdekte parkeerplaatsen inclusief bergruimte binnen of in de onmiddellijke nabijheid van de projectzone. Voor de aanleg van de gebouwen aan deze zijde dient dus hieromtrent een akkoord te zijn tussen de woningmaatschappij Eigen Woning en de projectontwikkelaar.</p>	<p><i>(inclusief bergruimte) die gelegen zijn aan de noordelijke zijde van het plein aan de Livien Van der Looystraat. Deze parkeervoorziening behoort tot de sociale woningen van de woningmaatschappij Eigen Woning palend aan het plein.</i></p>
<p>§4 PARKEERVOORZIENINGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor bijkomende woonunits moet minimum 1,5 parkeerplaatsen worden voorzien per woonunit binnen het projectgebied. - Binnen de projectzone moeten de zeven aanwezige parkeerplaatsen gehandhaafd worden. 	<p><i>Het plein op de kruising van de Borgstraat en de Livien van der Looystraat voorziet zeven parkeerplaatsen voor de bewoners in de nabije omgeving. Indien het plein wordt ingenomen door woonontwikkeling dient op een andere plaats binnen de projectzone deze zeven publieke parkeerplaatsen te worden voorzien.</i></p>
<p>§5 NIET-BEBOUWDE DELEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - De niet-bebouwde delen moeten worden ingericht als pleinen, toegangen, parkeerplaatsen, tuinen (privaat en/of openbaar), terrassen, speelruimten, ... 	
<p>§6 BUFFERZONE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rondom het gemeentehuis moet een bufferzone worden voorzien van 6m. Deze zone moet maximaal als groene ruimte worden aangelegd. - Het aanleggen van een fiets- en voetgangersverbinding doorheen de bufferzone is toegelaten. De verbinding moet worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. 	<p><i>Tussen het gemeentehuis en de nieuwe woonontwikkeling (projectzone – voormalige houthandel) wordt een groene open ruimte voorzien. Deze bufferzone kan worden ingericht als semi-publieke ruimte. Dit biedt kansen om de nieuwe woonontwikkeling gelegen langsheen de Borgstraat ook via de achterzijde te ontsluiten voor fietsers en voetgangers. Door de aanleg van deze groene bufferzone krijgt het gemeentehuis ruimte voor lichten en zichten.</i></p>
<p>§7 OPMAAK INRICHTINGSSTUDIE</p> <p>Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor een project gelegen in deze zone wordt door de aanvrager een globale inrichtingsstudie van de volledige projectzone bijgevoegd. Dit geldt niet voor aanvragen met een beperkte impact.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>	<p><i>Een gedetailleerde invulling van het gebied wordt niet in het grafisch plan en de voorschriften vastgelegd. Een samenhangende ontwikkeling van het gebied wordt nagestreefd door de opmaak van een inrichtingsstudie.</i></p> <p><i>Aanvragen met een beperkte impact: vb. wijzigen van raamopeningen, kleine uitbreidingen van bestaande gebouwen, ...</i></p> <p><i>In de toelichtende nota (6.2. Inrichtingsvoorstellen) is een inrichtingsschets als mogelijke invulling van het projectgebied terug te vinden.</i></p>

Via de inrichtingsstudie moet de aanvrager van een vergunning minimaal inzicht geven in volgende punten:

- de inpassing van de criteria tot duurzame ontwikkeling van Art. 0.2.
- het inrichtingsconcept voor de site, zowel voor de inplanting en het ontwerp van de bebouwing, als voor het publiek domein en private groenruimtes;
- de verhouding en relatie van het voorgenomen project ten opzichte van het plein en aantonen hoe het project de kwaliteit en beeldwaarde van het plein versterkt;
- de functionele invulling van het gebied en de woondifferentiatie met aanduiding van aantal wooneenheden per woontypologie;
- de groeninrichting van de totaliteit van het gebied met aanduiding van de verhouding tussen private en publieke zones en tussen de verharde en onverharde ruimtes;
- het omgaan met het waardevol erfgoed en relatie tussen het erfgoed en de nieuwe architectuur;
- de verhouding van het voorgenomen project tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied;
- visualisatiestudies van het voorgenomen project in zijn ruimtelijke context (omgevende bebouwing).
- parkeerplan dat voldoet aan opgegeven voorwaarden

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.

Bij een gefaseerde uitvoering dient de eerste bouwaanvraag aan te geven hoe deze past binnen de globale inrichting van de betrokken projectzone.

Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Bij de indiening van de inrichtingsstudie en de daaropvolgende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor een project met grote impact zal het College van Burgemeester en Schepenen advies vragen aan de GECORO omtrent coherentie tussen verschillende plannen, materiaalgebruik, algemene voorgestelde architectuur, gedetailleerde voorstellen ontsluitingen,....

ARTIKEL 1E: PROJECTZONE - BINNENGEBIED BUISSTRAAT	
INRICHTING	
<p>§1 BEBOUWINGSWIJZE</p> <p>Enkel compacte, gegroepede, geschakelde en/of gestapelde bebouwing is toegelaten.</p> <p>Zowel grondgebonden woningen als collectieve woonvormen kunnen gerealiseerd worden.</p>	<p><i>Collectieve woonvormen: appartementen, zorgwoningen, serviceflats, groepswonen, levenslang wonen, ...</i></p>
<p>§2 INPLANTING EN BOUWVOLUME VAN DE GEBOUWEN</p> <p>Maximaal 40% van de zone mag worden ingenomen door bestaande en/of nieuwe bebouwing.</p> <p>Voor collectieve woonvormen zijn maximaal twee bouwlagen toegelaten. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7m.</p>	
<p>§3 ONTSLUITING</p> <p>De hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer kan enkel worden voorzien in het zuidwestelijk gedeelte van de projectzone ter hoogte van de Buisstraat in onmiddellijke aansluiting met de Kerkhofdries.</p> <p>De doorgang naar de Jan Van Droogenbroeckstraat moet steeds toegankelijkheid zijn voor nooddiensten.</p>	<p><i>Deze locatie is in het kader van verkeersveiligheid en zichtbaarheid het meest geschikt voor de ontsluiting van gemotoriseerd verkeer.</i></p>
<p>§4 PARKEERVOORZIENINGEN</p> <p>Ondergronds parkeren is toegelaten voor de collectieve woonvormen.</p> <p>Per woongelegenheid dient 1,5 parkeerplaats te worden voorzien en</p>	<p><i>Bij de ontwikkeling van collectieve woonvormen is ondergronds parkeren gewenst om maximaal de open en groene ruimte, kenmerkend aan het binnengebied, te vrijwaren. Op die manier kan een kwalitatieve</i></p>

<p>bijkomend 0,5 bezoekersparkeerplaats per woonunit op (semi-) openbaar domein.</p> <p>Alle parkeervoorzieningen dienen aangelegd te worden binnen de grenzen van de projectzone.</p> <p>Ruimte voor bovengronds parkeren moet maximaal worden ingericht met waterdoorlatende materialen.</p> <p>Indien aan het wonen verwante activiteiten bijkomend verkeer genereren moeten bijkomende gegroepeerde/gebundelde parkeermogelijkheden voorzien worden binnen de grenzen van de projectzone.</p>	<p><i>woonomgeving worden ingericht.</i></p> <p><i>Parkeren moet maximaal gebeuren op eigen terrein om bijkomende overlast naar de omgeving te beperken. Bij voorkeur worden bijkomende parkeerplaatsen voorzien in het openbaar domein van het projectgebied om de parkeerdruk in de Buisstraat te reduceren.</i></p>
<p>§5 RELATIE TOT OMGEVING</p> <p>De bebouwing mag geen nadelige zichten doen ontstaan op de aansluitende percelen en bebouwingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor grondgebonden woningen: De bebouwing moet minstens 5m afstand houden van de grens van zone 1A, met uitzondering van het geïsoleerd perceel in aansluiting met de Buisstraat. - Voor collectieve woonvormen: De minimale bouwafstand ten opzichte van de grens van zone 1A moet gelijk zijn of groter zijn dan de bouwhoogte van het hoofdvolume, met een minimale bouwafstand van 5m. <p>De minimale bouwafstand ten opzichte van het parochiecentrum (inventaris bouwkundig erfgoed) moet gelijk zijn of groter dan 10m.</p> <p>Buffergroen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de zone van minimaal 5 meter te rekenen vanaf de grens van projectzone 1E is het bouwen van constructies verboden met uitzondering van bijgebouwen voor het stallen van fietsen of van tuinhuisjes. - In deze zone moet buffergroen worden aangebracht. Zij 	<p><i>Hier geldt de 45°-afstandsregel. Dit houdt in dat de bouwhoogte van het individueel gebouw de minimale bouwafstand bepaalt, te rekenen vanaf de perceelsgrens. Deze regel wordt gesteld om de privacy van de aangrenzende percelen te behouden.</i></p> <p><i>Het parochiecentrum met feestzaal is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.</i></p>

<p>moet volledig beplant worden met streekeigen groen, met een klemtoon op opgaand groen.</p> <p>Voor de zone van de buffer dient een gedetailleerd plan met groenaanleg als volwaardig deel aan het dossier van de stedenbouwkundige aanvraag voor de te bufferen gebouwen te worden toegevoegd met een verklaring dat de groenaanleg bij het eerst volgende plantseizoen na de ingebruikname van de bouwwerken zal uitgevoerd zijn.</p>	
<p>§6 NIET-BEBOUWDE DELEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - De aanleg van de niet-bebouwde delen vormen één samenhangend geheel. 	
<p>§7 OPMAAK INRICHTINGSSTUDIE</p> <p>Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor een project gelegen in deze zone wordt door de aanvrager een globale inrichtingsstudie van de volledige projectzone bijgevoegd. Dit geldt niet voor aanvragen met een beperkte impact.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>Via de inrichtingsstudie moet de aanvrager van een vergunning minimaal inzicht geven in volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de inpassing van de criteria tot duurzame ontwikkeling van Art. 0.2. - het inrichtingsconcept voor de site, zowel voor de inplanting en het ontwerp van de bebouwing, als voor het publiek domein, private groenruimtes en groenbuffers; - de functionele invulling van het gebied en de woondifferentiatie met aanduiding van aantal wooneenheden per woontypologie; - de doorwaadbaarheid van het gebied, zowel voor gemotoriseerd als 	<p><i>Een gedetailleerde invulling van het gebied wordt niet in het grafisch plan en de voorschriften vastgelegd. Een samenhangende ontwikkeling van het gebied wordt nagestreefd door de opmaak van een inrichtingsstudie.</i></p> <p><i>Aanvragen met een beperkte impact: vb. wijzigen van raamopeningen, kleine uitbreidingen van bestaande gebouwen, ...</i></p> <p><i>In de toelichtende nota (6.2. Inrichtingsvoorstellen) is een inrichtingsschets als mogelijke invulling van het projectgebied terug te vinden.</i></p> <p><i>Bij de indiening van de inrichtingsstudie en de daaropvolgende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor een project met grote impact zal het College van Burgemeester en Schepenen advies vragen aan de GECORO omtrent coherentie tussen verschillende plannen, materiaalgebruik, algemene voorgestelde architectuur, gedetailleerde voorstellen ontsluitingen,....</i></p>

langzaam verkeer;

- de organisatie van het parkeren van auto's en fietsen;
- de groeninrichting van de totaliteit van het gebied met aanduiding van de verhouding tussen private en publieke zones en tussen de verharde en onverharde ruimtes;
- het omgaan met het waardevol erfgoed en relatie tussen het erfgoed en de nieuwe architectuur;
- de verhouding van het voorgenomen project tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied;
- visualisatiestudies van het voorgenomen project in zijn ruimtelijke context (omgevende bebouwing).

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.

Bij een gefaseerde uitvoering dient de eerste bouwaanvraag aan te geven hoe deze past binnen de globale inrichting van de betrokken projectzone.

Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

ARTIKEL 2: ZONE VOOR OPENBAAR NUT - GEMEENTEHUIS	Categorie van gebiedsaanduiding GEMEENSCHAPS- EN NUTVOORZIENINGEN
BESTEMMING	
<p>Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.</p>	<p><i>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</i></p>
INRICHTING	
<p>§1 BEBOUWINGSWIJZE</p> <p>Architectuur De materialen van de verschillende volumes moeten harmonieus op elkaar afgestemd zijn, ook al kan de architectuur van de volumes onderling verschillen.</p> <p>Duurzaamheidsprincipe Buiten de reeds beschreven algemene voorschriften voor duurzaamheid, moet de bebouwing ook voorzien zijn op de inbreng van alternatieve energievoorzieningen.</p>	<p><i>Hierbij wordt uitgegaan van een globaal concept waarin zonneboilers, zonne- en/of windenergie deel uitmaken van het architecturale ontwerp.</i></p>
<p>§2 INPLANTING VAN DE GEBOUWEN</p> <p>Vrij in te planten binnen de bebouwbare zone op het grafisch plan, mits te voldoen aan volgende voorwaarde: Maximaal 70% van de zone mag worden ingenomen door bestaande en/of nieuwe bebouwing.</p>	

<p>§3 BOUWVOLUME</p> <p>Maximale kroonlijsthoogte = de kroonlijsthoogte van de bestaande als waardevol aangeduide gebouwdelen van het gemeentehuis. De nokhoogte is maximaal 4,50 meter hoger dan de kroonlijsthoogte.</p> <p>Uitbreidingen moeten visueel ondergeschikt blijven aan het als waardevol aangeduide hoofdvolume van het gemeentehuis.</p>	
<p>§4 DAKVORM</p> <p>De dakvorm is vrij, in geval van hellende daken: maximum van 50°.</p> <p>De dakvorm van de uitbreidingen moet visueel ondergeschikt blijven aan het als waardevol aangeduide hoofdvolume van het gemeentehuis.</p>	
<p>§5 INRICHTING VAN DE NIET-BEBOUWDE DELEN</p> <p>De niet-bebouwde delen zijn bestemd voor de aanleg van pleinen, toegangen, terrassen en opritten, voortuinen, tuinen en groenaanplantingen. Een maximale verharding van 50% van de niet-bebouwde delen is toegestaan.</p> <p>De heesters, struiken en bomen moeten streekeigen zijn.</p> <p>Het aanbrengen van aanmerkelijke reliëfwijzigingen is niet toegestaan.</p>	<p><i>Alle beplantingen moeten het tuinbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen.</i></p>

ARTIKEL 3: ZONE VOOR WEGEN	Categorie van gebiedsaanduiding LIJNINFRASTRUCTUUR
ARTIKEL 3A: ZONE VOOR LOKAAL VERKEER	
BESTEMMING	
<p>Deze zone is bestemd voor openbare weginfrastructuur en aanhorigheden voor lokaal woonverkeer.</p> <p>In dit gebied zijn alle bovengrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die weginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Binnen deze zone is de bouw van kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang inbegrepen en toegelaten.</p>	<p><i>Aanhorigheden:</i> <i>Al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie, wegbebakening, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- en fietsvoorzieningen, straatmeubilair, kunstwerken, pleinen.</i></p> <p><i>Kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn o.a. bushokjes, telefooncel, nutscabines, fietsenstallingen, infobord.</i></p>
INRICHTING	
<p>De inrichting maakt gebruik van de noodzakelijke infrastructuur, parkeergelegenheid, voetpaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair nodig om de bestemming te verwezenlijken. Aanhorigheden zoals parkeergelegenheden, voetpaden, groenaanleg, ... moeten zoveel als mogelijk in waterdoorlatende materialen worden ingericht.</p> <p>Ter hoogte van de R. De Saegherstraat kan de bestaande weg verlengd worden ten behoeve van de ontsluiting van percelen die niet aantakken op de R. De Saegherstraat.</p>	<p><i>Deze inrichting zal vooral als doel hebben om de snelheid van de voertuigen te verlagen ten einde een aangenaam woonklimaat te verwezenlijken.</i></p>

ARTIKEL 3B: ZONE VOOR DIENSTWEGEN	
BESTEMMING	
<p>Deze zone is bestemd voor wegen voor plaatselijk verkeer. De hoofdfunctie is het ontsluiten van tuinen, garages en aanpalende woningen.</p>	<p><i>Dit artikel betreft de lokale ontsluitingsweg als zijstraat van de Marthe Massinstraat. Deze weg biedt ontsluiting aan de parkeervoorzieningen gelegen aan de achterzijde van de woonpercelen van de Buisstraat.</i></p>
INRICHTING	
<p>De inrichting maakt gebruik van de noodzakelijke infrastructuur en nutsvoorzieningen nodig om de bestemming te verwezenlijken.</p> <p>Parkeervoorzieningen zijn niet toegelaten in deze zone.</p>	<p><i>Speciale inrichtingen kunnen voorzien worden om de snelheid van de voertuigen te verlagen en om de veiligheid te garanderen (signalisatie, verlichting, ...).</i></p>

ARTIKEL 4: WAARDEVOLLE GEBOUWEN	<i>Symbolische aanduiding - overdruk</i>
<p>De bebouwing aangeduid als waardevolle bebouwing beschikken over een specifieke erfgoedwaarde. Het behoud van de erfgoedwaarde van deze gebouwen primeert boven de voorschriften van de in grondkleur aangeven bestemmingen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De gebouwen kunnen enkel in geval van heikracht (brand, instabiliteit, onrealistische inspanningen om het gebouw te kunnen aanpassen aan de hedendaagse leef- en woonvereisten, ...) afgebroken worden. In alle overige gevallen zullen zij enkel het voorwerp van verbouwingen, renovaties en uitbreidingen kunnen zijn. Bijgebouwen of vorige verbouwingen kunnen wel verwijderd worden nadat aangetoond is via historisch onderzoek (bvb. oorspronkelijke bouwplannen,...) en fotoreportage, dat deze geen deel uitmaken van het oorspronkelijke concept van de woning/het gebouw. 2. De typologie van als waardevol aangeduide bebouwing moet bewaard blijven. Alleenstaande woningen blijven te behouden; gekoppelde of gegroepeerde woningen moeten deze opstelling ook behouden. 3. Elke verbouwing en/of uitbreiding gebeurt met respect voor: <ul style="list-style-type: none"> – het bestaande volume, – de verhoudingen van oorspronkelijke geleding en structuur van het gebouw, – de oorspronkelijke openingen van de gevels, de stijlelementen, kleur en materiaalgebruik van de oorspronkelijke bouwperiode waarin de woning is opgetrokken. – De oorspronkelijke vloerpassen achter de gevel 4. Er kunnen geen bijkomende kapellen in de dakvlakken voorzien worden. Bij renovatie van dakkapellen moet terug gegaan worden naar de oorspronkelijke vorm van de dakkapellen. 	<p><i>Dit zijn specifieke voorschriften voor de bebouwing aangeduid als waardevolle bebouwing op de inventaris onroerend erfgoed en niet de beschermde monumenten.</i></p> <p><i>In het algemeen moet men rekening houden met de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Deze lijst heeft enkele rechtsgevolgen in Vlaamse decreet- en regelgeving. Er wordt hiervoor verwezen naar de website van het VIOE.</i></p> <p><i>Indien de specifieke erfgoedwaarde ongekend is kan deze worden opgevraagd bij de dienst stedenbouw en ruimtelijke ordening.</i></p>

<p>5. De overheid kan bijkomende informatie vragen omtrent de historiek en toestand van het gebouw alvorens uitspraak te doen omtrent de voorgestelde verbouwingen.</p>	
<p>ARTIKEL 5: INDICATIEVE FIETS- EN VOETGANGERSVERBINDING</p>	<p><i>Indicatieve aanduiding - overdruk</i></p>
<p>BESTEMMING</p>	
<p>Deze indicatieve as is bestemd voor de inrichting van een lokaal fiets-voetgangersverbinding.</p> <p>De indicatieve aanduiding legt het begin- en eindpunt van deze verbinding vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen.</p> <p>In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de fietsers- en voetgangersdoorsteek en aanhorigheden.</p>	<p><i>Om het centrum van Sint-Amands doorwaadbaar te maken worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijl duidt symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.</i></p> <p><i>Aanhorigheden:</i> <i>taluds, wegsignalisatie en wegbebakening, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- en fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair</i></p>
<p>INRICHTING</p>	
<p>De minimale breedte van de fiets- en voetgangersverbinding bedraagt 1,5 meter.</p> <p>De verbinding dient zoveel mogelijk aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen.</p> <p>De toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers dient gegarandeerd te blijven.</p>	

ARTIKEL 6: AANDUIDING WATERLOOP	<i>Indicatieve aanduiding - overdruk</i>
BESTEMMING	
De zone vervult een functie met betrekking tot waterberging en afvoer van het oppervlaktewater en is bestemd voor de inrichting en instandhouding van de waterloop en de bijhorende oevers.	
INRICHTING	
<ul style="list-style-type: none"> - De waterloop dient in open bedding bewaard te blijven. - De waterloop en bijhorende oever dient natuurlijk ingericht, zo nodig hersteld en als dusdanig beheerd te worden. - Overwelvingen van de waterloop zijn uitzonderlijk toegelaten i.f.v. toegangen en worden beperkt tot de noodzakelijke breedte voor de realisatie van de toegang. - Teneinde de toegankelijkheid en het beheer van de betrokken waterloop te kunnen garanderen dient een zone van 5m (gemeten van de oevertop) langs beide zijden van de beek vrij te blijven van elke constructie. Deze zone dient dusdanig te worden ingericht dat zij de ecologische verbindingfunctie van de waterloop versterkt. 	<p><i>De Dorploop wordt gevrijwaard en zal drager blijven van een ecologisch netwerk. De waterloop wordt in een open gracht behouden zodat de berging en infiltratie van het regenwater kan behouden blijven.</i></p> <p><i>Overwelvingen zijn enkel toegelaten voor toegangen zoals bijvoorbeeld de voetwegen, toegang(en) tot de zone voor private parkeerplaatsen.</i></p>

ARTIKEL 7: INDICATIEVE AANDUIDING VOOR INRICHTING PLEIN	<i>Indicatieve aanduiding - overdruk</i>
BESTEMMING	
<p>Deze zone is bestemd voor de realisatie van een kwalitatief ingericht verharde en/of groene ruimte.</p> <p>Bewonersparkeren en andere parkeervoorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>Het plaatsen van infrastructuur zoals zitbanken, muurtjes, vuilbakken, verlichting, kunstobjecten is toegestaan.</p>	<p><i>Op de kruising van de Van der Looystraat en de Kerkhofdries kan een plein ingericht worden, zoals grafisch indicatief weergegeven.</i></p> <p><i>Ter hoogte van het gemeentehuis en aan de kruising van de R. de Saegherstraat met de Livien van der Looystraat kan een plein ingericht worden met aandacht voor de aanwezigheid van het gemeentehuis, de aanwezige parking, de doorgang voor langzaam verkeer.</i></p>
INRICHTING	
<p>Het concept van de pleinaanleg moet geïntegreerd zijn in een totale inrichtingsstudie (gekoppeld aan de stedenbouwkundige aanvraag).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De pleininrichting aan de Kerkhofdries oriënteert zich op de voormalige dries en de waardevolle bouwkundige elementen op het plein. ▪ Het plein moet worden uitgevoerd in esthetische duurzame materialen. ▪ De keuze van het meubilair dient te passen in de visie van het totaalproject. ▪ Plein aan de R. de Saegherstraat en Livien Van Der Looystraat: bij de herinrichting van het plein moet rekening worden gehouden met de verkeerssituatie: een doorgang voor plaatselijk verkeer moet mogelijk blijven. 	<p><i>Plein aan de R. de Saegherstraat en Livien Van Der Looystraat:</i> <i>Het profiel van de Livien Van Der Looystraat wordt als één geheel mee opgenomen in de inrichting van het plein. Dit zorgt ervoor dat doorgaand verkeer attent wordt gemaakt op de aanwezigheid van een publiek plein (vb. door de aanleg van eenzelfde materialisatie van de weg ter hoogte van het plein) en de snelheid wordt afgeremd. De doorgang van plaatselijk verkeer moet gegarandeerd blijven.</i></p>

SumColofon

datum	opgesteld te Gent, oktober 2017
onder de algemene directie van	Paul Lievevrouw, bestuurder SumResearch
projectleider	Sally Lierman, Ruimtelijk Planner – Architect (Atelier Romain)
projectmedewerkers	Boris Huyghebaert, Ruimtelijk planner - Geograaf (Atelier Romain) Judith De Pau, Ruimtelijk Planner – Architect Philippe Marchand, graficus
SumContact	SumResearch nv Boulevard de Waterloo 90 1000 Brussel brussels@sum.be www.sum.be