

voorschriften

art. 0: begrippen, algemene en specifieke bepalingen

VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
toelichting en visie

1. begrippen

1.1. ééngezinswoning

Gebouw ingericht voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande.

1.2. meergeneratiewoning

Een woning waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,
- de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,
- de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
- de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

Ondermeer het zorgwonen kan binnen zo'n meergeneratiewoning plaatsvinden. Ook het [tijdelijk] inwonen van [klein]kinderen in de ouderlijke woning kan binnen een meergeneratiewoning.

1.3. hoofd- en nevenbestemming

- De hoofdbestemming is de bestemming die meer dan 70% van de totale netto-vloeroppervlakte inneemt, dit t.a.v. het specifieke project of perceel.
- De nevenbestemming is de bestemming die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming mag maximum 30% van de totale in gebruik zijnde vloeroppervlakte innemen.

art. 0: begrippen, algemene en specifieke bepalingen

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1.4. bebouwde oppervlakte

Is de totale grondoppervlakte van één of meerdere bouwwerken. Verhardingen en constructies die geen gebouw zijn worden niet meegerekend.

1.5. tuinzone

De oppervlakte van een perceel welke overblijft na aftrek van de effectieve bebouwde bovengrondse oppervlakte.

1.6. bijgebouw

Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen.

De constructie kan zowel uit een open of uit een gesloten typologie vervaardigd worden, vb. tuinhuisje, carport

art. 0: begrippen, algemene en specifieke bepalingen

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2. algemene bepalingen

2.1. vorm en inhoud van het plan

Het volledige plangebied valt als gebiedsaanduiding onder de categorie 'wonen'.

2.2. ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatstelijke ordening dient gegarandeerd te worden. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.

2.3. bestaande constructies

Bestaande gebouwen, constructies, functies en verhardingen die strijdig zijn met de in dit grup voorziene stedenbouwkundige voorschriften, maar die decretaal vergund zijn of geacht worden vergund te zijn, kunnen gehandhaafd blijven en verbouwd worden binnen het volume, voor zover ze geen abnormale hinder genereren t.o.v. de omgeving. Beperkte functionele uitbreidingen zijn evenwel toegelaten. Bij herbouw dienen de voorschriften van onderhavig grup te worden nageleefd.

2.4. werken, gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Deze worden in elke bebouwingszone toegelaten, mits hun conceptie en hun functie niet fundamenteel onverenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening van de omgeving.

Werken in het kader van de inrichting van het openbaar domein primeren op de bestemmingszone.

2.5. bouwhoogte en referentiepeil

De hoogte van de gebouwen wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot aan de snijlijn van de gevel met het dakvlak [= kroonlijsthoogte].

Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen

Vergund zijn of geacht worden vergund te zijn : dit krachtens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, september 2009.

Geen abnormale hinder : voor zover de normale buurongemakken niet overstegen worden.

Beperkte functionele uitbreidingen : Dit zijn uitbreidingen die geen schaalvergroting beogen, doch om eventuele aanpassingen inzake brandveiligheid of andere preventiemaatregelen te voorzien.

Hierbij wordt o.a. de werken en/of constructies in het kader van de herinrichting / heraanleg van de Sprietstraat, Beverensestraat en Hellestraat, bedoeld, zoals de inrichting van bv. het kruispunt Sprietstraat - Beverensestraat en de plaatselijke verbreding van de Sprietstraat en de Hellestraat.

art. 0: begrippen, algemene en specifieke bepalingen

VERORDENEND <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
	<i>toelichting en visie</i>
<p>Het referentiepeil ligt tussen 0,00 meter en maximum 0,40 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn. Een bouwlaag heeft een maximale bruto hoogte van 3,20 meter. De minimum inwendige bouwhoogte van een bouwlaag bedraagt 2,50 meter.</p> <p>2.6. bepaling i.f.v. waterbergend vermogen In functie van een maximale recuperatie van het hemelwater is opvang en buffering van hemelwater verplicht. Hergebruik van regenwater wordt nagestreefd. Hemelwaterputten zijn verplicht te voorzien bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Minimum één aftappunt dient aangesloten te zijn op de hemelwaterput. Het regenwater dat niet opgevangen en nuttig gebruikt wordt, dient in de eerste plaats maximaal te infiltreren in de niet-bebouwde of onverharde ruimte, op eigen terrein. Indien dit niet of slechts gedeeltelijk haalbaar is, dient binnen het plangebied de nodige ruimte te worden voorzien voor een collectieve infiltratie/buffering met vertraagde afvoer naar de RWA van het gescheiden rioleringsstelsel.</p> <p>2.7. ondergrondse constructies Wanneer ondergrondse constructies worden voorzien, moet er rekening gehouden worden met de effecten op de grondwaterstroming en dienen de nodige maatregelen te worden getroffen om verstoring tegen te gaan of tot een minimum te beperken.</p> <p>2.8. globale inrichtingsstudie De ontwikkeling van de projectzones [art. 2 en art. 3] dient te gebeuren op basis van een globale inrichtingsstudie. Dit is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Deze bestaat uit een globaal inrichtingsplan en bijhorende inrichtingsnota.</p>	<p><i>Dit aspect dient duidelijk aangetoond en gemotiveerd te worden en dient bijgevolg deel uit te maken van de globale inrichtingsstudie. Hiertoe moet o.a. aangetoond worden dat de infiltratie en/of omvang van de buffering zal volstaan om het overtollige water op te vangen.</i></p> <p><i>De algemene stedenbouwkundige inrichtingsstudie geeft op een duidelijke wijze de beoogde terreinontwikkeling weer.</i> <i>In het bijzonder bevat de studie de impact van de beoogde ontwikkeling op de ruimtelijke context, maatregelen inzake waterbeheersing, milieutechnische maatregelen en de visuele integratie van de activiteiten in z'n omgeving. Inrichtingsplannen met inbegrip van beplantingsplannen van de openbare ruimtes, maken deel uit van de algemene inrichtingsstudie.</i></p>

art. 0: begrippen, algemene en specifieke bepalingen

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze aan te tonen dat een kwalitatieve inrichting van de betrokken zone wordt beoogd, dat de bebouwing zich integreert in zijn omgeving, mede door een goede en kwalitatieve architectuur.

Deze studie dient de bebouwde ruimte, de publieke ruimte en de integratie met de omgevende bebouwing te verduidelijken.

Elke projectzone dient steeds in zijn geheel als één bouwproject of verkavelingsproject ontwikkeld te worden, met uitzondering van de gedeelten die gerealiseerd worden in het kader van de sociale last [bindend sociaal objectief].

De inrichtingsstudie maakt deel uit van elk dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor openbare wegenis, verkaveling en/of globaal bouwproject en wordt alsdusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.

Volgende zaken dienen minimaal te worden weergegeven op het globaal inrichtingsplan:


- de inplanting van de nieuw te bouwen volumes,
- de ontsluiting van het gebied en de interne circulatiemogelijkheden geschikt voor gemotoriseerd verkeer en de zachte weggebruiker [fietsers en voetgangers],
- de inrichting van het openbaar domein, aan te leggen verhardingen, materiaalkeuze, meubilair, aanduiding van de plaatsen toegankelijk voor het gemotoriseerd verkeer, het aantal parkeergelegenheden, groenvoorzieningen, aanduiding van de zones die publiek toegankelijk zijn en welke niet,
- aanpak van maatregelen i.v.m. het waterbergend vermogen.

TOELICHTEND

toelichting en visie

M.a.w. per projectzone is een gefaseerde uitvoering niet toegelaten, met uitzondering van de gedeelten die gerealiseerd worden in het kader van de sociale last.

art. 0: begrippen, algemene en specifieke bepalingen

VERORDENEND <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
	<i>toelichting en visie</i>
<p>2.9. specifieke bepaling omtrent geselecteerd waardevol patrimonium</p> <p>Voor het patrimonium, specifiek aangeduid op het bestemmingsplan als 'te behouden erfgoed', symbolisch aangeduid met , zijn de volgende bepalingen van toepassing: Het integrale behoud van de kapel en de haag staat voorop.</p> <p>Dit erfgoedelement kan, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden, wel gerenoveerd, waarbij steeds het authentieke karakter gerespecteerd dient te worden. De bestaande lineaire groenaanplant dient onderhouden en in stand gehouden te worden.</p> <p>Het integraal verplaatsen van de kapel en de haag kan, indien blijkt dat dit in het kader van een optimale en verkeersveilige inrichting van het openbaar domein Hellestraat - Sprietstraat aangewezen is.</p>	<p><i>Het betreft de Kapel Onze-Lieve-Vrouw van de Vrede [ID207523], gelegen op de hoek Hellestraat x Sprietstraat.</i></p> <p><i>De dialoog van dit erfgoedelement met z'n directe omgeving kan versterkt worden door de aanwezige lineaire groenaanplant [Fagus sylvatica 'atropurpurea'] te versterken door deze bv. als haag te voorzien bij de nieuw op te richten woningen.</i></p> <p><i>Het integraal verplaatsen van kapel en haag is enkel toegelaten indien er geen andere mogelijkheden zijn om tot een verkeersveilige inrichting te komen.</i></p>
<p>3. opheffingsbepalingen</p>	
<p>De bestaande verkaveling en latere wijzigingen, wordt niet opgeheven.</p>	<p><i>Het betreft VK.007.390.3/64 tris /21.06.1999 - dd. 21/06/1991.</i></p> <p><i>Deze bepaling sluit niet uit dat de verkaveling wordt gewijzigd om in overeenstemming te brengen met de filosofie van onderhavig RUP.</i></p>

art. 1: residentiële woonzone

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemmingsvoorschriften

1.1. bestemming

Het gebied is bestemd voor residentieel wonen.

Volgende woonvormen zijn toegelaten:

- ééngezinswoningen
- meergeneratiewoning

Meersgezinswoningen zijn niet toegelaten.

Het splitsen van kavels is niet toegelaten.

2. inrichting

2.1. woningtypologie

Grondgebonden woningen zijn toegelaten onder de vorm van:

- open bebouwing
- halfopen bebouwing

2.2. inplanting

- afstand tot de rooilijn: de inplanting van de bestaande gebouwen is indicatief.
- afstand tot de zijperceelsgrenzen:
 - 0 meter bij gekoppelde bebouwing of indien kan aangebouwd worden;
 - minimum 3,00 meter
- afstand tot de achterperceelsgrens: minimum 10,00 meter.
- de inplanting van gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt.
- ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Dit bestemmingsvoorschrift sorteert onder de gebiedscategorie 'wonen', cf. art. 2.2.3 §2 VCRO.

De zone wordt bestemd voor wonen. Andere functies behoudens bestaande, vergunde functies en deze die toegelaten zijn volgens het VCRO en daarbijhorende uitvoeringsbesluiten, worden hier uitgesloten ter bescherming van het residentiële wonen.

Met wonen wordt bedoeld: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw,...

De basisrechten voor bestaande, zonevreemde constructies en bestaande, zonevreemde constructies niet zijnde woningbouw, art. 4.4.10. - art. 4.4.23. van het VCRO en de daarbijhorende uitvoeringsbesluiten zijn eveneens van toepassing.

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

Kan aangebouwd worden: indien reeds een bebouwing op de perceelsgrens aanwezig is.

art. 1: residentiële woonzone

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

2.3. bebouwingspercentage

- het maximaal bouwvolume bedraagt 1.000m³.
- indien de bestaande bebouwing bovenvernoemd maximum reeds overstijgt, dan wordt bij afbraak en wederopbouw het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.

2.4. bouwhoogte

- max. 2 bouwlagen, eventueel vermeerderd met een onderdakse bouwlaag in geval van hellend dak.

2.5. bouwdiepte

- op het gelijkvloers: maximum 20,00 meter
- op de verdieping: maximum 15,00 meter

2.6. dakvorm

- De dakvorm is vrij. maar dient, in geval van koppelbouw, maximaal aan te sluiten met de aanpalende bebouwing.

2.7. inrichting van de niet-bebouwde ruimte

- De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin.
- maximum 1/5 van de tuinzone mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, terrassen, tuinpaden en andere constructies die geen gebouw zijn.
- afzonderlijke bijgebouwen met een maximum van 12 m² zijn toegelaten, bestaande uit maximum 1 bouwlaag. De toegelaten dakvorm is vrij. Ten opzichte van de perceelsgrenzen moet een afstand van ofwel 0,00 meter [indien koppeling mogelijk is], ofwel minimum 1,00 meter vrijgehouden worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Hierbij wordt verwezen naar art. 4.4.12. - art. 4.4.23. van het VCRO en de daarbijhorende uitvoeringsbesluiten.

Inzake de bouwdiepte op de verdieping kan een tolerantie worden toegelaten gelet op de vorm van het perceel, de bestaande bouwdiepte en de bebouwing van de naburige percelen.

art. 1: residentiële woonzone

VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
toelichting en visie

3. beheer

Het bestaande landelijke karakter van de woonomgeving dient maximaal gevrijwaard te worden. Voortuinen en erfscheidingen langs het openbare domein dienen overwegend groen te zijn. Het zijn deze elementen die het karakter van een kwalitatieve landelijke woonomgeving maken.

art. 2: projectzone t.h.v. Sprietstraat - Beverensestraat

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemmingsvoorschriften

1.1. hoofdbestemming

Het gebied is bestemd als projectzone voor wonen onder de vorm van grondgebonden woningen, voor openbare ruimtes [verharde en onverharde] en aan het wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen. Het betreft een zone waar het wonen centraal staat en waarbij wordt gestreefd naar een menging van typologieën.

Volgende woonvormen zijn toegelaten:

- ééngesinswoningen
- meergeneratiewoning

Meergesinswoningen zijn niet toegelaten.

1.2. nevenbestemming

Aan het wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen, op maat van en inpasbaar in de omgeving zijn in nevenbestemming bij de woonfunctie toegelaten. De nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten binnen het bouwvolume van het hoofdgebouw.

Met aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt bedoeld:

- vrije beroepen en diensten
- kleinschalige [thuis]kantoorfuncties
- kleinhandel

De in nevenbestemmingen toegelaten bestemmingen naast de woonbestemming, kunnen enkel gerealiseerd worden als deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving en de privacy respecteren.

1.3. groenvoorziening [indicatieve deelzone]

Deze deelzone wordt bestemd als open, groene ruimte. In deze open ruimte dient ruimte voor functioneel publiek groen en waterbuffering voorzien te worden. Deze groenvoorziening is geschikt voor zacht re-

Dit bestemmingsvoorschrift sorteert onder de gebiedscategorie 'wonen', cf. art. 2.2.3 §2 VCRO.

Met wonen wordt bedoeld: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw,...

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

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

De openbare ruimten bepalen de leef-en woonkwaliteit en de sfeer van een buurt.

Hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:

- *geluidshinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.*
- *mobiliteit -en parkeeroverlast veroorzaakt door activiteiten die de verkeersleefbaarheid van de woonomgeving aantast.*

De open, groene ruimte situeert zich en configureert zich verder ter hoogte van de bestaande poel, in het verlengde van de hoofdontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer. Dwarse groene

art. 2: projectzone t.h.v. Sprietstraat - Beverensestraat

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

creatief medegebruik voor de bewoners van de wijk. De contour van deze deelzone is flexibel, het betreft een indicatieve aanduiding.

1.4. landschappelijke inkleding [indicatieve deelzone]

Tussen de projectzone en het aanliggend open ruimtegebied wordt een permanente groenbuffer voorzien in functie van de landschappelijke afwerking en overgang naar het aanpalend agrarisch gebied. De landschappelijke inkleding moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing.

1.5. ontsluiting [indicatieve deelaanduiding]

De hoofdontsluiting van de projectzone situeert zich [t.h.v.](#) de Spriestraat, indicatief aangeduid op het bestemmingsplan. Het tracé van de woonstraat is bij wijze van aanduiding weergegeven op het bestemmingsplan en is niet limitatief. Het symboliseert de ontsluiting van de woonvelden inzake het gemotoriseerd en het langzaam verkeer.

Een aanvullende ontsluiting van de projectzone situeert zich [t.h.v.](#) de Hellestraat, eveneens indicatief aangeduid op het bestemmingsplan.

De ontsluiting is bestemd als openbare weg met verblijfsfunctie en heeft tot doel de aanpalende woongelegenheden te ontsluiten. De aanwezigheid van gemotoriseerd verkeer wordt beperkt en het principe 'menging van verkeer' geldt hier.

1.6. fiets- en voetgangersverbinding [indicatieve deelaanduiding]

Er dienen kwalitatieve aanknopingen met zachte verkeersassen [fiets- en voetgangersverbindingen] voorzien te worden, evenals de nodige voorzieningen in functie van de zwakke weggebruiker. Het tracé is bij wijze van aanduiding weergegeven op het bestemmingsplan en is niet limitatief.

TOELICHTEND

toelichting en visie

assen takken hierop aan onder de vorm van bijvoorbeeld parkeerhavens ondergebracht in een laanstructuur.

Ten aanzien van de directe omgeving moet een fysieke scheiding aanwezig zijn om enerzijds visuele hinder naar de open ruimte toe te vermijden en anderzijds om een gepaste afwerking tussen de overgang van woonweefsel naar open ruimte weefsel te verzekeren. Zie art. 2.3.8. voor wat betreft de voorwaarden inzake inrichting waaraan voldaan dient te worden.

De indicatieve aanduiding van de landschappelijke inkleding wil zeggen dat de exacte ligging, dimensionering en het ontwerp ervan bij de inrichting moet gebeuren.

De woonstraat is het aangeduide tracé ter ontsluiting van de projectzone. Doorsteken voor langzaam verkeer sluiten aan op dit tracé.

Met niet limitatief wordt bedoeld dat de aanduiding symbolisch is en geen betrekking heeft op het aantal en de lengte van de wegen. De ontsluiting wordt indicatief aangeduid en kan verschuiven en/of bijkomende vertakkingen vertonen [t.a.v.](#) de symbolische aanduiding op het bestemmingsplan.

Fiets- en voetgangersverbindingen worden indicatief aangeduid en kunnen verschuiven en/of bijkomende vertakkingen vertonen [t.a.v.](#) de symbolische aanduiding op het bestemmingsplan.

Nodige voorzieningen zijn o.a. fietsenstallingen, zachte verkeersassen, Specifieke aandacht gaat naar de zwakke weggebruiker, verkeersleefbaarheid en -veiligheid. De doorwaadbaarheid van het gebied voor de zwakke gebruiker moet verzekerd worden, evenals de betrokkenheid/relatie met de omgeving.

art. 2: projectzone t.h.v. Sprietstraat - Beverensestraat

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1.7. lineair groenscherm [indicatieve deelaanduiding]

Binnen de projectzone wordt ten aanzien van de aanpalende woningen, een permanent groenscherm voorzien. Dit groenscherm moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing zoals omschreven onder de inrichtingsvoorschriften.

2. inrichting

2.1. sociaal objectief

Het sociaal objectief voor onderhavige projectzone bedraagt:

- hetzij ten minste 40 en ten hoogste 50% voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- hetzij ten minste 20 en ten hoogste 25% voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Er kan een objectief worden vastgelegd dat lager ligt dan de minimale objectieven, indien dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied. Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale objectieven.

Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het sociaal objectief voor Ardoosje verwezenlijkt is, kan er van de normen zoals hierboven opgenomen, worden afgezien.

Een vergunning kan pas afgeleverd worden binnen deze zone indien binnen het verkavelingsplan of het bouwproject een bescheiden woon-

TOELICHTEND

toelichting en visie

Ten aanzien van de directe omgeving moet een fysieke scheiding aanwezig zijn om hinder te vermijden. Deze fysieke scheiding is aangeduid op het grafisch plan en dient ingericht te worden als een groenscherm, zie verder art. 2.3.8. inrichting niet-bebouwde oppervlakte op perceelsniveau, onder Inrichting en beheer voor wat betreft de verordenende inrichtingselementen.

De gehanteerde terminologie werd overgenomen uit het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Vanuit het decreet Grond- en Pandenbeleid kunnen procentuele objectieven [m.b.t.](#) de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod ingeschreven worden bij RUP's die landbouwgebieden omzetten naar woongebied. De provincie besliste [26 november 2009] dat "kunnen" uit artikel 4.1.12. van het DGPB in deze gevallen wordt gelezen als "moeten".

Een minimum én maximum van het quotum dient bijgevolg vastgelegd te worden. Gezien een natuurlijk persoon eigenaar is van de projectzone zal de norm zich situeren tussen 20 en 25%.

Onder sociaal woonaanbod wordt verstaan: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse wooncode;
zij worden bestemd tot hoofdverblijfsplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfsplaats zal worden bestemd.

Het bindend sociaal objectief is de gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt.

Onder bescheiden woonaanbod wordt verstaan [decreet grond- en pandenbeleid, artikel 1.2.]: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat onverminderd

art. 2: projectzone t.h.v. Sprietstraat - Beverensestraat

VERORDENEND <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND <i>toelichting en visie</i>
<p>aanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan 40 procent, verminderd met het te verwezenlijken percentage sociaal woonaanbod.</p> <p>Het sociaal objectief dient volledig binnen onderhavige bestemmingszone gerealiseerd te worden.</p> <p>2.2. algemeen</p> <p>Ter hoogte van de flexibele zonegrens, symbolisch aangeduid op het bestemmingsplan, kunnen de zonegrenzen van onderhavige bestemmingszone verschuiven, dit in functie van de bestemmingszone 'art. 4: openbare wegenis'. Dit houdt bijgevolg in dat de voorzieningen begrepen binnen art. 4 openbare wegenis verruimd uitgebreid kunnen worden met een breedte van 6 meter binnen onderhavige zone.</p> <p>2.3. werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming</p> <p>zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving en voor zover voldaan is aan onderstaande voorwaarden:</p> <p><i>2.3.1. globale inrichting op basis van een integrale visie</i></p> <p>De projectzone wordt ingericht als een samenhangend geheel waarin minimaal functionele verdeling, ontsluiting en groenvoorziening geregeld zijn. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ zorgvuldig ruimtegebruik	<p><i>artikel 4.2.2, § 1, tweede lid, en artikel 4.2.4., § 1, tweede lid, bestaat uit:</i></p> <p><i>a) kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;</i></p> <p><i>b) ééngezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³</i></p> <p><i>Er wordt gewerkt met een flexibele zonegrens daar de specifieke zonering van de bestemmingszone 'art. 2: projectzone t.h.v. Sprietstraat - Beverensestraat' in grote mate afhangt van het uiteindelijke, nog in een latere fase te bepalen wegtracé in relatie tot de aanpalende bestemmingszone 'art. 4: openbare wegenis'.</i></p> <p><i>Voorzieningen en activiteiten moeten beoordeeld worden op hun goede nabuurschap en verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Het is van belang aan te tonen hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de te beschouwen omgeving en welke rol het wil vervullen.</i></p> <p><i>De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de omvang van de voorgestelde ingreep. De beoordeling door de vergunningverlener van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen afhankelijk van de schaal van de ingreep en de veroorzaakte dynamiek.</i></p> <p><i>Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</i></p> <p><i>De zone dient te worden ingericht als een samenhangend en kwaliteitsvol geheel. Elk aanvraagdossier moet de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Met het oog op het realiseren van de zone volgens een globaal concept, wordt best een inrichtingsstudie opgesteld voor de gehele zone.</i></p>

art. 2: projectzone t.h.v. Sprietstraat - Beverensestraat

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- de contextuele inpassing ten aanzien van de omgeving
 - een kwalitatieve aansluiting van de wegenis, zowel wat betreft verkeerveiligheid als inzake ruimtelijk voorkomen
 - een kwaliteitsvolle aanleg en afwerking van de buitenruimte en de gebouwen
 - ingrepen in het kader van duurzaam waterbeheer
- Elke nieuwe ontwikkeling of ingreep dient op een kwalitatieve wijze te worden ingepast in de zone als geheel.

2.3.2. *het realiseren van de woningdichtheid*

- vereiste dichtheid: minimum 15 woningen per hectare
- Gebiedsgerichte differentiatie van dichtheden binnen de projectzones art. 2 en art. 3 is toegelaten, mits de gewenste woningdichtheid wordt behaald over de totale oppervlakte van beide projectzones art. 2 en art. 3 samen.

2.3.3. *integratie van bestaande [natuurlijke en landschappelijke] ruimtelijke structuren*

- integratie van bestaande grachten, van de geomorfologie in het ontwerp
- integratie van bestaande waardevolle kleine landschapselementen, groen,...
- afstemmen materiaalgebruik verhardingen op de omgeving

2.3.4. *het voorzien van een kwaliteitsvolle groene, publieke ruimte*

- er dient een structurele groene dooradering binnen de zone te worden voorzien als een functionele, publieke groenzone met een

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bij beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient de aangevraagde ingreep contextueel ingepast te worden binnen de zone als geheel. De ingreep mag geen afbreuk doen aan het globale concept. Bij ontwikkeling in fases mag geen hypotheek gelegd worden op kwaliteitsvolle ontwikkeling in een latere fase.

Conform de woonbehoefte kunnen 78 woonegelegenheden opgericht worden. Geopteerd wordt om binnen onderhavige projectzone 72 woonegelegenheden te realiseren, en 6 woonegelegenheden binnen de projectzone [t.h.v. de Sprietstraat - Hellestraat](#).

Deze dichtheid wordt gerealiseerd door een mix van intensieve laagbouw, afgestemd op de bebouwingstypologie uit de omgeving. Met intensieve laagbouw worden grondgebonden woningen op een kleinere perceelsoppervlakte verstaan, voorzien van een voldoende ruimte voor private zuidgeoriënteerde buitenruimten. Het is toegelaten een project te voorzien met een hogere dichtheid onder de voorwaarde dat deze gecompenseerd wordt door een lagere dichtheid in de projectzone [t.h.v. Sprietstraat - Hellestraat](#).

De integratie van de gracht langsheen de Beverensestraat en de eutrofe plas, bijvoorbeeld als openbare onverharde ruimte, in de ontwikkeling van het woongebied draagt bij tot een aangenaam groen leefklimaat. Het vrijwaren en integreren van bestaande kle [waar mogelijk] creëert een eigen identiteit en draagt bij tot een aangename woonomgeving. Bovendien kan dit een positieve bijdrage leveren op vlak van biodiversiteit / ecologische infrastructuur. De verhardingen worden beperkt en naar materiaalgebruik afgestemd op zijn natuurlijke omgeving.

Er moet voldoende ruimte voorzien worden voor een kwalitatieve publieke ruimte met openbaar groen onder de vorm van streekeigen soorten. Kleinschalige pleinfuncties kunnen bijdragen tot

art. 2: projectzone t.h.v. Sprietstraat - Beverensestraat

VERORDENEND <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
	<i>toelichting en visie</i>
<p>duidelijk zwaartepunt van groen t.h.v. de poel, van waaruit het groen verder uitwaaiert binnen de overige delen van het publieke domein. De functionele, publieke groenzone wordt gelinkt aan doorsteken voor voetgangers en fietsers, die op hun beurt onderling schakels vormen tussen pleintjes.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ ten minste 12% van de oppervlakte van de projectzone wordt aangelegd als publiek groen, waarvan het zwaartepunt ten minste [ca. 3.500m²] zich situeert t.h.v. de poel.▪ er wordt gebruik gemaakt van inheemse plantensoorten, struiken en bomen, die aangepast zijn aan de bodemsamenstelling en de standplaats.▪ oeverherstellingen worden op een ecologische manier uitgevoerd, waarbij natuurlijke bouwmaterialen ingezet worden en verhardingen zo veel mogelijk beperkt worden. <p><i>2.3.5. ontsluiting en inrichting van het publiek domein</i></p> <ul style="list-style-type: none">▪ de ontsluiting van de projectzone verloopt via [de aan te leggen] de hoofdontsluiting op de Sprietstraat. Een maximale asverschuiving van 15 meter is toegelaten, tenzij omwille van technische redenen zoals bv. elementen i.f.v. de waterbeheersing, een grotere verschuiving noodzakelijk is.▪ rechtstreekse ontsluiting van de kavels op de Beverensestraat is niet toegelaten.▪ de wegenis voor de ontsluiting van onderhavige projectzone dient ingericht te worden in functie van lokaal verkeer. Ter hoogte van de kruising met de Sprietstraat dienen i.f.v. de verkeersveiligheid, maatregelen genomen te worden om het autoverkeer af te remmen.▪ de doorgang voor de brandweer en andere hulpdiensten dient te worden gewaarborgd.	<p><i>het aangenaam verblijf en het recreëren op het publieke domein. Het openbare domein, m.a.w. de wegenis, parkeerhavens en pleintjes zijn voorzien van groenelementen [zoals bv. hoogstambomen] die een bijdrage leveren aan de structurele groene dooradering van het projectgebied. Deze groene elementen maken geen deel uit van de functionele, publieke groenzone die ten minste 12% bedraagt van de oppervlakte van onderhavige projectzone.</i></p> <p><i>De eutrofe plas en de oeverzone zijn biologisch waardevol.</i></p> <p><i>De ontsluiting van het gebied dient te gebeuren via de op het grafisch plan indicatief aangeduide ontsluitingspunten. Het definitieve tracé en rooilijnbreedtes voor dit nog te ontwikkelen gedeelte, dienen vastgelegd te worden naar aanleiding van een globaal inrichtingsproject.</i></p>

art. 2: projectzone t.h.v. Sprietstraat - Beverensestraat

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- het openbaar domein dient kwalitatief ingericht te worden en afgestemd op het verblijfskarakter. De woonstraten ten behoeve van de interne circulatie dienen als woonerf te worden geconcipeerd en ingericht.
- de wegenis heeft een minimum rooilijnbreedte van 10 meter.
- het profiel van het openbaar domein kan plaatselijk verruimd worden voor pleingehelen of groenaanplantingen. Binnen het straatprofiel kan langsparkeren worden ingericht, waarbij het parkeren wordt gegroepeerd in clusters. Langs de woonstraten wordt in principe laanbeplanting voorzien, tenzij dit technisch niet mogelijk of haalbaar is.
- autoparkeerplaatsen moeten maximaal geïntegreerd worden, zowel op privaat als op openbaar domein.
- er dienen kwalitatieve aanknopingen met zachte verkeersassen [fiets- en voetgangersverbindingen] voorzien te worden.

2.3.6. leefkwaliteit, duurzame ontwikkeling en waterbeheersing

Verkavelingen worden beoordeeld op architecturale kwaliteit en duurzaamheid in relatie tot de omgeving. Volgende beoordelingscriteria gelden:

- diversiteit inzake perceelsgrootte en bouw- en woontypologieën en de verenigbaarheid met de bebouwingstypologieën uit de omgeving
- oriëntatie en functionaliteit van tuinen en terrassen
- het voorzien van voldoende en kwalitatief gemeenschappelijk groen
- de mogelijkheden voor plaatsing van voorzieningen ten behoeve van zonne-energie
- ingrepen in het kader van duurzaam waterbeheer
- het groene karakter van de niet-bebouwde perceelsdelen
- kwalitatief en duurzaam materiaalgebruik

TOELICHTEND

toelichting en visie

Een woonerf is een zone van een of meer speciaal ingerichte openbare wegen waarvan de toegangen aangeduid zijn met de verkeersborden F12a en de uitgangen met de verkeersborden F12b. In een woonerf overweegt de woonfunctie. Om een aangepaste snelheid af te dwingen in woonstraten is het aangewezen de breedte van de rijstrook te beperken in combinatie met een weloverwogen keuze en positionering van ruimtelijke elementen.

De integratie van parkeerplaatsen binnen het openbaar domein moet zodanig zijn dat ze integraal onderdeel uitmaken van de specifieke omgeving en naar vormgeving, inrichting en materiaalgebruik een eenheid vormen [functioneel, visueel] met de omgeving. De integratie op het privaat domein kan een maximale afscherming ten opzichte van het openbaar domein inhouden.

Nodige voorzieningen zijn bv. fietsenstallingen, zachte verkeersassen,.... Specifieke aandacht gaat uit naar de zwakke weggebruiker, naar de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid. De doorwaadbaarheid van de projectzone voor de zwakke weggebruiker dient verzekerd te worden, evenals de relaties met de omgeving.



Naast duurzaam ruimtegebruik als vertrekpunt voor de inrichting en duurzame mobiliteit als basisvoorwaarde wordt elke vergunningsaanvraag getoetst op andere aspecten van duurzaamheid, zoals duurzaam waterbeheer, duurzaam materiaalgebruik, duurzame energie...

Duurzaamheid op perceelsniveau: er dient gestreefd te worden naar een architecturaal aantrekkelijk duurzaam project in samengang met een kwalitatieve buitenruimte, zodat een meerwaarde gecreëerd wordt zowel voor de gebruiker als de omgeving.

Mix van typologieën en doelgroepen: de aantrekkelijkheid en de leefbaarheid van het woongebied wordt bepaald door een gezonde mix aan woon- en bouwtypologieën en een differentiatie inzake perceelsgrootte.

Passieve en hernieuwbare energie: de oriëntatie van tuinen, terrassen, daken, ... met plaatsingsmogelijkheden voor zonnepanelen [thermische of fotovoltaïsche] dient rekening te houden met het benutten van [passieve] zonne-energie.

Waterhuishouding: bij de inrichting moet het waterbergend vermogen zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Naast regenwaterputten kunnen groendaken

art. 2: projectzone t.h.v. Sprietstraat - Beverensestraat

VERORDENEND <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
<p><i>2.3.7. inrichting bebouwde ruimte van de hoofdgebouwen</i></p> <ul style="list-style-type: none">▪ woningtypologie: grondgebonden woningen zijn toegelaten▪ inplanting: de bebouwing dient ten overstaan van aanpalende zonegrenzen op:<ul style="list-style-type: none">▪ min. 3,00 meter ingeplant te worden wanneer de zonegrens als zijkavelgrens fungeert;▪ min. 8,00 meter ingeplant te worden wanneer de zonegrens als achterkavelgrens fungeert;▪ de inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt. Ten gevolge van de inplanting mag op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.▪ bouwhoogte: max. 2 bouwlagen, eventueel vermeerderd met een onderdakse bouwlaag in geval van hellend dak▪ dakvorm: de dakvorm is vrij, maar dient, in geval van koppelbouw of aaneengesloten bebouwing, maximaal aan te sluiten met de aanpalende bebouwing.▪ aansluiten op aanpalende gebouwen: dit dient op een ruimtelijk aanvaardbare, kwalitatief en esthetisch verantwoorde wijze te gebeuren.▪ architecturaal voorkomen: vrij, voor zover er een hedendaagse kwalitatieve woonvorm en materiaalgebruik wordt voorgesteld. <p><i>2.3.8. inrichting niet-bebouwde oppervlakte op perceelsniveau</i></p> <ul style="list-style-type: none">▪ de niet - bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin.	<p><i>toelichting en visie</i></p> <p><i>hiertoe een bijdrage leveren. Groendaken zorgen tevens voor een betere isolatie in de winter en verkoeling in de zomer, verhogen de levensduur van de dakbedekking en zorgen voor een aantrekkelijk uitzicht vanaf verdiepingsniveau.</i></p> <p><i>Het materiaalgebruik bepaalt in belangrijke mate de duurzaamheid en de architecturale kwaliteit van het project en zijn inpassing in de omgeving.</i></p> <p><i>Hoofdgebouw: open carports maken geen deel uit van het hoofdgebouw</i></p> <p><i>Grondgebonden onder de vorm van verschillende typologieën; open, half-open, geschakeld</i></p> <p><i>De omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk open tot halfopen bebouwing. Deze bebouwingstypologie brengt een open straatbeeld met doorzichten naar de achterliggende tuinzones tot stand. In functie van verenigbaarheid met het straatbeeld in de omgeving, wordt aan de randen van het plangebied met name langsheen de Hellestraat, Sprietstraat en Beverensestraat en parallel aan de bebouwing langsheen de Sprietstraat, intern in het gebied, een gelijkaardige bebouwingstypologie voorgesteld. Intern in de zone kan gegroepeerde bebouwing voorzien worden.</i></p> <p><i>De maximale bouwhoogte wordt afgestemd op de bouwhoogten van de omgeving en moet voldoende ruimte [voor isolatie en hoogten van de woning/leefruimten] bieden om duurzaam bouwen toe te laten.</i></p>

art. 2: projectzone t.h.v. Sprietstraat - Beverensestraat

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- ter hoogte van de indicatieve aanduiding landschappelijke inkleding wordt op de achterste perceelsgrens ten aanzien van het aanpalend landschap, een streekeigen groenscherm onder de vorm van een houtkant of gemengde haag met op regelmatige afstand hoogstammige bomen, aangelegd en in stand gehouden. De breedte bedraagt min. 3,00m.
- ter hoogte van de achterste perceelsgrens waar de indicatieve aanduiding lineair groenscherm is weergegeven, wordt ten aanzien van de aanpalende woningen, een groenscherm aangelegd. Dit groenscherm wordt aangeplant onder de vorm van een streekeigen houtkant of haag, met het oog op een optimale integratie van de woonfunctie ten aanzien van de aanpalende woonfunctie. Het groenscherm heeft een verplichte breedte van min. 1,00 meter.
- maximum 1/5 van de tuinzone mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, terrassen, tuinpaden en andere constructies die geen gebouw zijn.
- garages en/of bijgebouwen dienen deel uit te maken van het hoofdvolume of er fysisch één geheel mee vormen, behoudens bijgebouwtjes < 12 m², bestaande uit maximum 1 bouwlaag. De toegelaten dakvorm is vrij. Ten opzichte van de perceelsgrenzen moet een afstand van ofwel 0,00 meter [indien koppeling mogelijk is of bij open carport], ofwel minimum 1 meter vrijgehouden worden.
- per woongegelegenheid dienen er min. 2 autostaanplaatsen gerealiseerd, dit op eigen terrein ofwel geclusterd binnen de projectzone.

TOELICHTEND

toelichting en visie

art. 2: projectzone t.h.v. Sprietstraat - Beverensestraat

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

3. beheer

3.1. algemeen

Het bestaande landelijke karakter van de woonomgeving dient maximaal gevrijwaard te worden. Voortuinen en erfscheidingen langs het openbare domein dienen overwegend groen te zijn. Het zijn deze elementen die het karakter van een kwalitatieve landelijke woonomgeving maken.

3.2. m.b.t. het ecologisch aspect binnen het openbaar domein

De publieke groenvoorzieningen dienen zodanig te worden ingericht dat ze een sociale en ecologische rol vervullen. Alle werken dienen getoetst te worden aan de principes van het harmonisch park- en groenbeheer. Er dient een beheersplan opgemaakt te worden waarbij aandacht dient uit te gaan naar het verhogen van de natuurwaarden door diversiteit, streekeigenheid, milieuvriendelijk beheer en het natuurvriendelijk aanpassen van het oeverprofiel van de poel met aangepast maaibeheer.

art. 3: projectzone t.h.v. Sprietstraat - Hellestraat

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemmingsvoorschriften

1.1. hoofdbestemming

Het gebied is bestemd als projectzone voor wonen onder de vorm van grondgebonden woningen, voor openbare ruimtes [verharde en onverharde] en aan het wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen.

Het betreft een zone waar het wonen centraal staat en waarbij wordt gestreefd naar een menging van typologieën.

Volgende woonvormen zijn toegelaten:

- ééngezinswoningen
- meergeneratiewoning

Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.

1.2. nevenbestemming

Aan het wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen, op maat van en inpasbaar in de omgeving zijn in nevenbestemming bij de woonfunctie toegelaten. De nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten binnen het bouwvolume van het hoofdgebouw.

Met aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt bedoeld:

- vrije beroepen en diensten
- kleinschalige [thuis]kantoorfuncties
- kleinhandel

De in nevenbestemmingen toegelaten bestemmingen naast de woonbestemming, kunnen enkel gerealiseerd worden als deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving en de privacy respecteren.

1.3. landschappelijke inkleding [indicatieve deelzone]

Tussen de projectzone en het aanliggend noordelijk open ruimtegebied wordt een permanente groenbuffer voorzien in functie van de land-

Dit bestemmingsvoorschrift sorteert onder de gebiedscategorie 'wonen', cf. art. 2.2.3 §2 VCRO.

Met wonen wordt bedoeld: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw,...

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

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

De openbare ruimten bepalen de leef-en woonkwaliteit en de sfeer van een buurt.

Hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:

- *geluidshinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.*
- *mobiliteit -en parkeeroverlast veroorzaakt door activiteiten die de verkeersleefbaarheid van de woonomgeving aantast.*

Het betreft hier de bestaande knotbomenrij die aangevuld kan worden.

art. 3: projectzone t.h.v. Sprietstraat - Hellestraat

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

schappelijke afwerking en overgang naar het aanpalend agrarisch gebied. De landschappelijke inkleding moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing.

1.4. ontsluiting [indicatieve deelaanduiding]

De ontsluiting van de projectzone situeert zich [t.h.v.](#) de Sprietstraat, indicatief aangeduid op het bestemmingsplan. Het tracé van de woonstraat is bij wijze van aanduiding weergegeven op het bestemmingsplan en is niet limitatief.

Indien, omwille van [verkeers]technische redenen ontsluiting via de Sprietstraat niet mogelijk is, kan ontsluiting genomen worden op de Hellestraat.

De ontsluiting is bestemd als openbare wegenis met verblijfsfunctie en heeft tot doel de aanpalende woongelegenheden te ontsluiten.

2. inrichting

2.1. algemeen

Ter hoogte van de flexibele zonegrens, symbolisch aangeduid op het bestemmingsplan, kunnen de zonegrenzen van onderhavige bestemmingszone verschuiven, dit in functie van de de bestemmingszone 'art. 4: openbare wegenis'. Dit houdt bijgevolg in dat de voorzieningen begrepen binnen art. 4 openbare wegenis verruimd | uitgebreid kunnen worden met een breedte van 6 meter binnen onderhavige zone.

2.2. werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming

zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving en voor zover voldaan is aan onderstaande voorwaarden:

TOELICHTEND

toelichting en visie

De woonstraat is het aangeduide tracé ter ontsluiting van de projectzone.

Met niet limitatief wordt bedoeld dat de aanduiding symbolisch is en geen betrekking heeft op het aantal en de lengte van de wegen. De ontsluiting wordt indicatief aangeduid en kan verschuiven en/of bijkomende vertakkingen vertonen [t.a.v.](#) de symbolische aanduiding op het bestemmingsplan.

Er wordt gewerkt met een flexibele zonegrens daar de specifieke zonering van de bestemmingszone 'art. 3: projectzone [t.h.v.](#) Sprietstraat - Hellestraat' in grote mate afhangt van het uiteindelijke, nog in een latere fase te bepalen wegtracé in relatie tot de aanpalende bestemmingszone 'art. 4: openbare wegenis'.

Voorzieningen en activiteiten moeten beoordeeld worden op hun goede nabuurschap en verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Het is van belang aan te tonen hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de te beschouwen omgeving en welke rol het wil vervullen.

De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de omvang van de voorgestelde ingreep. De beoordeling door de vergunningverlener van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen afhankelijk van de schaal van de ingreep en de veroorzaakte dynamiek.

art. 3: projectzone t.h.v. Sprietstraat - Hellestraat

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

2.2.1. globale inrichting op basis van een integrale visie

De projectzone wordt ingericht als een samenhangend geheel waarin minimaal functionele verdeling, ontsluiting en groenvoorziening geregeld zijn. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik
- de contextuele inpassing ten aanzien van de omgeving
- een kwalitatieve aansluiting van de wegenis, zowel wat betreft verkeerveiligheid als inzake ruimtelijk voorkomen
- een kwaliteitsvolle aanleg en afwerking van de buitenruimte en de gebouwen
- ingrepen in het kader van duurzaam waterbeheer

Elke nieuwe ontwikkeling of ingreep dient op een kwalitatieve wijze te worden ingepast in de zone als geheel.

2.2.2. het realiseren van de woningdichtheid

- vereiste dichtheid: minimum 15 woningen per hectare
- Gebiedsgerichte differentiatie van dichtheden binnen de projectzones art. 2 en art. 3 is toegelaten, mits de gewenste woningdichtheid wordt behaald over de totale oppervlakte van beide projectzones art. 2 en art. 3 samen.

Het sociaal objectief dient volledig binnen 'art. 2: projectzone [t.h.v. Sprietstraat - Beverensestraat](#)' gerealiseerd te worden.

2.2.3. integratie van bestaande [natuurlijke en landschappelijke] ruimtelijke structuren

- integratie van bestaande grachten, van de geomorfologie in het ontwerp
- integratie van bestaande waardevolle kleine landschapselementen; ter hoogte van de indicatieve aanduiding landschappelijke inkleding

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.

De zone dient te worden ingericht als een samenhangend en kwaliteitsvol geheel. Elk aanvraagdossier moet de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Met het oog op het realiseren van de zone volgens een globaal concept, wordt best een inrichtingsstudie opgesteld voor de gehele zone.

Bij beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient de aangevraagde ingreep contextueel ingepast te worden binnen de zone als geheel. De ingreep mag geen afbreuk doen aan het globale concept. Bij ontwikkeling in fases mag geen hypotheek gelegd worden op kwaliteitsvolle ontwikkeling in een latere fase.

Conform de woonbehoefte kunnen 78 woonegelegenheden opgericht worden. Geopteerd wordt om binnen onderhavige projectzone 6 woonegelegenheden te realiseren, en 72 woonegelegenheden binnen de projectzone [t.h.v. de Sprietstraat - Beverensestraat](#).

Deze dichtheid wordt gerealiseerd door grondgebonden woningen, voorzien van een voldoende ruimte voor private zuidgeoriënteerde buitenruimten. Het is toegelaten een project te voorzien met een lagere dichtheid onder de voorwaarde dat deze gecompenseerd wordt door een hogere dichtheid in de projectzone [t.h.v. Sprietstraat - Beverensestraat](#).

Het vrijwaren en integreren van bestaande kle [waar mogelijk] creëert een eigen identiteit en draagt bij tot een aangename woonomgeving. Bovendien kan dit een positieve bijdrage leveren op vlak van biodiversiteit / ecologische infrastructuur. Het betreft hier o.a. de bestaande knotbomenrij.

art. 3: projectzone t.h.v. Sprietstraat - Hellestraat

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

wordt ten aanzien van het aanpalend landschap, een streekeigen groenscherm onder de vorm van een houtkant, bomenrij of gemengde haag, aangelegd en in stand gehouden.

- afstemmen materiaalgebruik verhardingen op de omgeving

2.2.4. ontsluiting en inrichting van het publiek domein

- de ontsluiting van de projectzone verloopt via [de aan te leggen] de ontsluiting op de Sprietstraat. De wegnis voor de ontsluiting van onderhavige projectzone dient ingericht te worden in functie van lokaal verkeer.
- Indien, omwille van [verkeers]technische redenen ontsluiting via de Sprietstraat niet mogelijk is, kan ontsluiting genomen worden op de Hellestraat.
- de doorgang voor de brandweer en andere hulpdiensten dient te worden gewaarborgd.
- het openbaar domein dient kwalitatief ingericht te worden en afgestemd op het verblijfskarakter.
- de wegnis heeft een minimum rooilijnbreedte van 10 meter.
- het profiel van het openbaar domein kan plaatselijk verruimd worden voor pleingehelen of groenaanplantingen. Binnen het straatprofiel kan langsparkeren worden ingericht. Langs de woonstraat wordt in principe laanbeplanting voorzien, tenzij dit technisch niet mogelijk of haalbaar is.
- autoparkeerplaatsen moeten maximaal geïntegreerd worden, zowel op privaat als op openbaar domein.

2.2.5. leefkwaliteit, duurzame ontwikkeling en waterbeheersing

Verkavelingen worden beoordeeld op architecturale kwaliteit en duurzaamheid in relatie tot de omgeving. Volgende beoordelingscriteria gelden:

TOELICHTEND

toelichting en visie

De verhardingen worden beperkt en naar materiaalgebruik afgestemd op zijn natuurlijke omgeving.

De ontsluiting van het gebied dient te gebeuren via de op het grafisch plan indicatief aangeduide ontsluitingspunt. Het definitieve tracé en rooilijnbreedtes voor dit nog te ontwikkelen gedeelte, dienen vastgelegd te worden naar aanleiding van een globaal inrichtingsproject.

De integratie van parkeerplaatsen binnen het openbaar domein moet zodanig zijn dat ze integraal onderdeel uitmaken van de specifieke omgeving en naar vormgeving, inrichting en materiaalgebruik een eenheid vormen [functioneel, visueel] met de omgeving. De integratie op het privaat domein kan een maximale afscherming ten opzichte van het openbaar domein inhouden.

Naast duurzaam ruimtegebruik als vertrekpunt voor de inrichting en duurzame mobiliteit als basisvoorwaarde wordt elke vergunningsaanvraag getoetst op andere aspecten van duurzaamheid, zoals duurzaam waterbeheer, duurzaam materiaalgebruik, duurzame energie...

art. 3: projectzone t.h.v. Sprietstraat - Hellestraat

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- diversiteit inzake perceelsgrootte en bouw- en woontypologieën en de verenigbaarheid met de bebouwingstypologieën uit de omgeving
- oriëntatie en functionaliteit van tuinen en terrassen
- de mogelijkheden voor plaatsing van voorzieningen ten behoeve van zonne-energie
- ingrepen in het kader van duurzaam waterbeheer
- het groene karakter van de niet-bebouwde perceelsdelen
- kwalitatief en duurzaam materiaalgebruik

2.2.6. inrichting bebouwde ruimte van de hoofdgebouwen

- woningtypologie: grondgebonden woningen onder de vorm van open en half-open bebouwing zijn toegelaten
- inplanting: de bebouwing dient ten overstaan van aanpalende zonegrenzen op:
 - min. 3,00 meter ingeplant te worden wanneer de zonegrens als zijkavelgrens fungeert;
 - min. 8,00 meter ingeplant te worden wanneer de zonegrens als achterkavelgrens fungeert;
 - de inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt. Ten gevolge van de inplanting mag op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Duurzaamheid op perceelsniveau: er dient gestreefd te worden naar een architecturaal aantrekkelijk duurzaam project in samengang met een kwalitatieve buitenruimte, zodat een meerwaarde gecreëerd wordt zowel voor de gebruiker als de omgeving.

Mix van typologieën en doelgroepen: de aantrekkelijkheid en de leefbaarheid van het woongebied wordt bepaald door een gezonde mix aan woon- en bouwtypologieën en een differentiatie inzake perceelsgrootte.

Passieve en hernieuwbare energie: de oriëntatie van tuinen, terrassen, daken, ... met plaatsingsmogelijkheden voor zonnepanelen [thermische of fotovoltaïsche] dient rekening te houden met het benutten van [passieve] zonne-energie.

Waterhuishouding: bij de inrichting moet het waterbergend vermogen zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Naast regenwaterputten kunnen groendaken hiertoe een bijdrage leveren. Groendaken zorgen tevens voor een betere isolatie in de winter en verkoeling in de zomer, verhogen de levensduur van de dakbedekking en zorgen voor een aantrekkelijk uitzicht vanaf verdiepingsniveau.

Het materiaalgebruik bepaalt in belangrijke mate de duurzaamheid en de architecturale kwaliteit van het project en zijn inpassing in de omgeving.

Hoofdgebouw: open carports maken geen deel uit van het hoofdgebouw

De omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk open tot halfopen bebouwing. Deze bebouwingstypologie brengt een open straatbeeld met doorzichten naar de achterliggende tuinzones tot stand. In functie van verenigbaarheid met het straatbeeld in de omgeving, wordt binnen onderhavig projectzone geopteerd om een gelijkaardige bebouwingstypologie te hanteren.

art. 3: projectzone t.h.v. Sprietstraat - Hellestraat

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- bouwhoogte: max. 2 bouwlagen, eventueel vermeerderd met een onderdakse bouwlaag in geval van hellend dak
- dakvorm: de dakvorm is vrij, maar dient, in geval van koppelbouw, maximaal aan te sluiten met de aanpalende bebouwing.
- aansluiten op aanpalende gebouwen: dit dient op een ruimtelijk aanvaardbare, kwalitatief en esthetisch verantwoorde wijze te gebeuren.
- architecturaal voorkomen: vrij, voor zover er een hedendaagse kwalitatieve woonvorm en materiaalgebruik wordt voorgesteld.

2.2.7. inrichting niet-bebouwde oppervlakte op perceelsniveau

- de niet - bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin.
- maximum 1/5 van de tuinzone mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, terrassen, tuinpaden en andere constructies die geen gebouw zijn.
- garages en/of bijgebouwen dienen deel uit te maken van het hoofdvolume of er fysisch één geheel mee vormen, behoudens bijgebouwtjes < 12 m², bestaande uit maximum 1 bouwlaag. De toegelaten dakvorm is vrij. Ten opzichte van de perceelsgrenzen moet een afstand van ofwel 0,00 meter [indien koppeling mogelijk is of bij open carport], ofwel minimum 1 meter vrijgehouden worden.
- per woongelegenheden dienen er minimum 2 autostaanplaatsen gerealiseerd te worden op eigen terrein.

3. beheer

Het bestaande landelijke karakter van de woonomgeving dient maximaal gevrijwaard te worden. Voortuinen, erfscheidingen langs het openbare domein dienen overwegend groen te zijn. Het zijn deze elementen die het karakter van een kwalitatieve landelijke woonomgeving maken.

TOELICHTEND

toelichting en visie

De maximale bouwhoogte wordt afgestemd op de bouwhoogten van de omgeving en moet voldoende ruimte [voor isolatie en hoogten van de woning/leefruimten] bieden om duurzaam bouwen toe te laten.

art. 4: openbare wegenis

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de aanleg en aanpassing van openbare wegenis met een verblijfs- of verkeersfunctie en de daarbij horende ruimtes, eventueel plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, voet- en fietspaden, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen.

2. inrichting

Werkzaamheden en constructies die nodig zijn voor het optimaal functioneren van de weg volgens de toegekende categorisering en de vooropgestelde visie zijn toegelaten. De aanleg ervan dient in overeenstemming te zijn met de functie van de weg en de omgeving.

Volgende werken en handelingen zijn toegelaten:

- alle werken en handelingen noodzakelijk voor de inrichting van het openbaar domein
- voorzieningen/infrastructuur in functie van integraal waterbeheer
- inrichtingen en constructies eigen aan de openbare wegenis

Werken en handelingen voor de [her]aanleg dienen de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid te bevorderen.

3. beheer

De beheerder van het openbaar domein staat in voor het onderhoud van groen en beplanting.

Dit bestemmingsvoorschrift sorteert onder de gebiedscategorie 'wonen', cf. art. 2.2.3 §2 VCRO.

Voorbeelden van inrichtingen en constructies eigen aan openbare wegenis. signalisatie, nutsleidingen, groeninrichtingen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor openbaar vervoer, verlichting, straatmeubilair, etc.

