

1 Inleiding

Het verordenend gedeelte van dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit:

- het grafische plan
 - plan 1: bestaande en juridische toestand
 - plan 2: bestemmingsplan
- de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften
 - Kolom 1 van onderstaande tabel geeft de verordenende stedenbouwkundige voorschriften weer.
 - Kolom 2 geeft verdere toelichting en verduidelijking rond bepaalde elementen uit de stedenbouwkundige voorschriften. Deze toelichting wordt als richtinggevend beschouwd bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningen.

2 Algemene bepalingen

VERORDENEND	TOELICHTEND
<p>2.1 Interpretatie van de numerieke voorschriften</p> <p>De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij het beoordelen van stedenbouwkundige vergunningen. Het maximum gabariet kan niet beschouwd worden als een recht, maar als een bovengrens voor de gewenste ontwikkelingen in het centrumgebied.</p> <p>2.2 Voorkooprecht</p> <p>In het bouwblok omgeven door de Brugsesteenweg - Berkenlaan – spoorweg geldt een voorkooprecht door de gemeente. Dit om te verhinderen dat zich in het gebied ongewenste ontwikkelingen voordoen die niet kaderen in het globale beeld voor dit gebied.</p> <p>2.3 Overdruk</p> <p>2.3.1 Overgangszone Berkenlaan</p> <p>In de bestemmingszones met overdruk ‘overgangszone Berkenlaan’ moet een bouwvrije afstand van 5 m ten opzichte van de rooilijn gerespecteerd worden. De maximale kroonlijsthoogte op de uiterste bouwlijn bedraagt 6 m waarna de hoogte kan toenemen onder een maximale hoek van 45° ten opzichte van het horizontale vlak tot een maximale nokhoogte van 12 m in een strook van 20 m vanaf de uiterste bouwgrens. In de Berkenlaan wordt in ieder geval het aantal bouwlagen beperkt tot twee volwaardige bouwlagen en één bouwlaag in de dakverdieping</p> <p>2.3.2 Overgangszone station</p> <p>In de bestemmingszones met overdruk ‘overgangszone station’ wordt, in een strook van 20 m vanaf de uiterste bouwgrens, de kroonlijsthoogte beperkt tot de kroonlijsthoogte van het stationsgebouw aan de overzijde van de spoorlijn waarna het volume kan toenemen onder een hoek van 45° ten opzichte van het horizontale vlak tot een maximale nokhoogte van 10 m.</p>	<p>De aansluitingsaspecten, ondersteuning van het straatbeeld, enz. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen gerealiseerd worden.</p> <p>Bedoeling is een schaalbreuk met de woonomgeving langs de overzijde van de Berkenlaan te vermijden. Een aantal randvoorwaarden moeten hier gerespecteerd worden teneinde een kwalitatieve overgang naar de woonwijk te garanderen.</p> <p>Het stationsgebouw en goederenloods zijn beschermde monumenten. Om deze monumenten blijvend tot hun recht te laten komen worden de bouwvolumes in deze strook beperkt.</p>

VERORDENEND

TOELICHTEND

2.4 Bijzondere voorschriften voor bestaande gebouwen

Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die bij het van kracht worden van dit RUP bepaalde voorschriften van afmetingen of bezettingsgraad overschrijden of niet voldoen aan de inplantingsregels voor nieuwe gebouwen, kunnen met behoud van deze bestaande afmetingen, inplantingsplaats of bezettingsgraad verbouwd worden. Bij herbouw of nieuwbouw van een gedeelte van het gebouw of van het gehele gebouw, gelden de regels van de stedenbouwkundige voorschriften en moeten de inplantingsvoorwaarden gerespecteerd worden wanneer de perceelsafmetingen dit toelaten met uitzondering van gebouwen die getroffen zijn door een rooilijn.

Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die bij het van kracht worden van dit RUP niet voldoen aan bepaalde voorschriften kunnen een milieuvergunning blijven bekomen.

Indien een gebouw door overmacht volledig wordt vernietigd, dan moet de bebouwing beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften. Indien een gebouw door overmacht gedeeltelijk wordt vernietigd, dan kan een gebouw op dezelfde plaats worden herbouwd en dit binnen het oorspronkelijke volume.

Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen in de zone voor gesloten bebouwing die bij het van kracht worden van dit RUP als hoofdbestemming detailhandel, diensten of gemeenschapsvoorzieningen hebben, mogen deze hoofdbestemming behouden. Deze gebouwen mogen ook uitbreiden op voorwaarde dat de maximale bezettingsgraad wordt gerespecteerd. Bij herbouw moeten de bestemmingsvoorschriften van het RUP worden toegepast.

VERORDENEND

TOELICHTEND

2.5 Algemeen geldende inrichtingsvoorschriften

2.5.1 Toegelaten elementen

Volgende elementen zijn in het volledige plangebied toegelaten:

- Kleine nutsvoorzieningen;
- Gevelbegroeiingen, aanplantingen en vegetatiedaken;
- Installaties voor alternatieve energieopwekking;
- Gemeenschapsvoorzieningen voor zover ze verzoenbaar zijn met de bestemmingszone waarbinnen ze worden voorzien;
- Ondergrondse parkeergarages;
- Publiciteit of mededelingen.

In de projectzone B en in de zone voor gesloten bebouwing zijn publiciteit of mededelingen enkel toegestaan onder volgende voorwaarden:

- Indien ze kleinhandel, diensten of vrije beroepen aanduiden
- Het aan te brengen uithangbord of het naamblad enkel in de gevel wordt aangebracht en niet groter is dan 0,60m²
- Lichtreclames zijn niet toegestaan.

In de zone centrumgebied, in de projectzone A en in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen zijn publiciteit of mededelingen toegestaan onder volgende voorwaarden:

- Zij moeten in harmonie zijn met de betrokken gevels. Bij verlichte uithangborden moet de lichtbron onzichtbaar blijven.
- De totale oppervlakte van de reclameborden per handelsvestiging blijft beperkt tot 5,00 m², alles inbegrepen (zowel reclame op de gevels als op losse borden op het terrein).

Publiciteit op blinde gevelmuren, afsluitingsmuren, daken, terrassen, balkons, erkers en andere uitbouwen is uitdrukkelijk verboden.

2.5.2 Privacy en wooncomfort

Er moet steeds rekening gehouden worden met de privacy en het wooncomfort van de bewoners en de omwonenden.

Kleine nutsvoorzieningen: gebouwen, constructies en infrastructuur voor openbaar nut zoals elektriciteits- en gaskabines, telefooncellen, pompgemalen. Hierbij gelden volgende criteria:

- Omvang (terreininname, hoogte) blijft beperkt;
- Aandacht voor integratie van de constructies in de omgeving;
- Niet hinderend voor het straatbeeld.

Installaties voor alternatieve energieopwekking: installaties van zonnepanelen (warm waterproductie) en zonnecellen (elektriciteitsproductie) op of in de daken van gebouwen. Hierbij gelden volgende criteria:

- Omvang blijft beperkt
- Aandacht voor integratie van de constructies in de omgeving;
- Niet hinderend voor het straatbeeld.

Bij het beoordelen van vergunningsaanvragen zijn aspecten als bezonning, inktijk, voldoende ruime woonvertrekken en private buitenruimte mee bepalend. Het dossier geeft voldoende inzicht in deze aspecten.

VERORDENEND**TOELICHTEND****2.5.3 Materialen en kleuren**

Materialen en kleuren zijn vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving. Materiaal en kleurgebruik wordt geëvalueerd op basis van de integratie in de omgeving. Kleuren en materialen kunnen de continuïteit van het straatbeeld mee ondersteunen dan wel er positief mee contrasteren. Bijzondere aandacht zal ook besteed worden aan het materiaal- en kleurgebruik aan de achterzijde van de gebouwen. Deze gebouwen bepalen immers in grote mate het uitzicht van de binnen-gebieden.

2.5.4 Dakkapellen-dakterrassen-uitbouwen

Dakkapellen en –terrassen zijn toegelaten buiten het opgelegde gabariet op voorwaarde dat deze ondergeschikt zijn en het dakvlak primeert. De samengetelde gevelbreedte of breedte van de dakkapellen en –terrassen van één gebouw mag niet groter zijn dan de helft van de respectievelijke gevelbreedte. De nokhoogte van een dakkapel mag nooit hoger zijn dan de nok van het hoofdgebouw.

De breedte van een dakkapel is de breedte van de basis van de dakkapel bij aanzet aan het dakvlak.

Uitbouwen zijn toegelaten buiten het opgelegde gabariet:

- Vanaf een hoogte van 50 cm en tot op een hoogte van 2,50 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen geen constructieve elementen van meer dan 20 cm uitspringen voorbij de rooilijn.
- Boven deze hoogte mogen uitbouwen maximum 60 cm uitspringen voorbij de rooilijn, en moeten zij minimum 50 cm (verticale projectie uitsprong op het horizontale vlak) van de trottoirrand verwijderd blijven.
- Bij aanéengesloten bebouwing moeten de constructieve elementen die uitspringen voorbij de rooilijn, 60 cm van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven.

2.5.5 Afsluitingen

Volgende afsluitingen zijn toegestaan binnen het plangebied:

- Muurtjes in metselwerk, hout en/of levende hagen, al dan niet met metaaldraad versterkt, van maximum 1,80 m hoog;
- Metaaldraad in combinatie met levend groen;
- Laag- en hoogstammig groen;
- Leilinden, voor zover de afstand tot de perceelsgrens minimum gelijk is aan de halve hoogte van de leilinde.
- In de voortuinstroken zijn enkel afsluitingen in metselwerk, hout en/of levende hagen van 0,50 m toegelaten.

VERORDENEND**2.5.6 Afvalcontainers**

Elk gebouw, bestemd voor bewoning en/of horeca-activiteiten, dient een specifieke ruimte te voorzien voor het stallen van afvalcontainers. Deze bepaling is niet van toepassing op eengezinswoningen.

Voor meergezinswoningen moet een afzonderlijke ruimte voorzien zijn voor het stallen van afvalcontainers, met een equivalent van minstens 1 m² per woongelegenheid.

Voor horecazaken moet ruimte voorzien worden voor 1 afvalcontainer per 100 m² vloeroppervlakte.

De minimale ruimte die moet voorzien worden voor het stallen van afvalcontainers is 1 m² per woongelegenheid en/of horecazaak.

2.5.7 Technische installaties

Het is verboden technische installaties te plaatsen op de gevels, aansluitend aan het openbaar domein en op de bijhorende dakvlakken.

Voor het plaatsen van technische installaties moeten de bebouwingsvoorschriften en de bepalingen over uitbouwen gerespecteerd worden.

Een uitzondering wordt gemaakt voor afzuiginstallaties, op voorwaarde dat kan aangetoond worden dat het technisch onmogelijk is om de afzuiginstallaties ergens anders te plaatsen dan op de gevels, aansluitend aan het openbaar domein of op de bijhorende dakvlakken.

TOELICHTEND

Er wordt uitgegaan van afvalcontainers van 240 l. Voor het stallen van deze containers wordt uitgegaan van een ruimtebeslag van minstens 0,5 m².

Onder technische installaties wordt verstaan: airconditioningtoestellen, koelgroepen, schotelantennes, uitlaatkanalen voor gassen, dampen of lucht, ...

VERORDENEND**TOELICHTEND****2.6 Wijze van meten**

Bebouwings- percentage	Een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein binnen een bepaalde zone aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd (= zonebezetting of terreinbezetting).	
Referentiepeil	Het referentiepeil stemt overeen met de bovenkant van de bestaande of ontworpen aanliggend weggedeelte, in principe steeds het bestaande of ontworpen voetpad, gemeten op de rooilijn of de weggrens.	
Bouwlaag	Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijk hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar).	In dit RUP wordt aan een bouwlaag een maximale hoogte, van vloer tot vloer, van 3m toegekend. De kelder verdieping wordt niet als een bouwlaag beschouwd.
Kroonlijsthoogte	De kroonlijst is de plaats waar het verticaal vlak van de gevel overgaat in het hellend vlak van het dak. In geval van platte daken is de kroonlijsthoogte gelijk aan de nokhoogte De kroonlijsthoogte is de afstand tussen het peil van de gelijkvloerse verdieping en de bovenkant van de kroonlijst.	
Nokhoogte	De nokhoogte is het hoogste punt van een gebouw.	
Bouwdiepte	De diepte van de gebouwen wordt gemeten van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten. In geval van hoekpercelen wordt de bouwdiepte berekend op basis van de voorbouwlijn van de korte straatzijde, tenzij de lengte aan beide straatzijden minstens 25m bedraagt. In dit geval kunnen beide straatzijden als voorbouwlijn beschouwd worden.	
Oppervlakte van de gebouwen	de oppervlakte wordt gemeten aan de buitenzijde van de gevelvlakken of het midden van de scheidsmuren.	

3 Specifiek voorschriften

3.1 Centrumgebied

VERORDENEND

3.1.1 Bestemming

De zone is bestemd voor hetzij wonen onder de vorm van een- en meergezinswoningen, detailhandel, diensten en horeca, waarbij verweving van functies voorop staat, hetzij voor uitbreiding van projectzone A, voor die delen van het centrumgebied die aansluiten bij projectzone A.

Wanneer (delen van) het centrumgebied geïntegreerd worden bij projectzone A, bij eigendomsoverdracht – behoudens erfenis of schenking, worden de voorschriften van projectzone A van toepassing, inclusief de opmaak van een inrichtingsstudie waarin voor het desbetreffende gebied wordt aangetoond op welke wijze het gebied zich inpast in het globale concept van projectzone A om de samenhang en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te garanderen.

In geval van handelsactiviteiten dient het profiel van de activiteiten complementair te zijn met de activiteiten in de binnenstad en met de activiteiten aan de overkant van het station.

Inrichtingen zijn qua schaal of aard van activiteiten verenigbaar met de woonomgeving. Ze respecteren de draagkracht en veiligheid van de omgeving.

TOELICHTEND

Onder complementaire activiteiten wordt verstaan:

- handelsactiviteiten die voorzien in niet-alledaagse behoeften en een grote verkoopsoppervlakte nodig hebben zoals meubelzaken, elektro-zaken, decoratiewinkels, tuin- en hobbywinkels, Het gaat dus niet om grootschalige handelszaken die voorzien in dagelijkse behoeften zoals grootwarenhuizen;
- handelsactiviteiten die door de aard en/of omvang van de verkochte goederen (volumineus) gericht zijn op de directe bereikbaarheid met de wagen. Het gaat dus niet om kleinschalige detailhandel (beenhouwerij, bakkerij, traiteur, wijnhandel, chocolaterie, boekhandel, schoenwinkel, kledingboetiek, ...) die afgestemd is op het winkel – wandelgebeuren. Deze hoort thuis in de binnenstad.

De vergunningsaanvraag moet vergezeld zijn van een nota waarin het economisch (plaatsgebondenheid, bedrijfsdynamiek), mobiliteits- en milieuprofiel duidelijk in beeld wordt gebracht en waaruit blijkt dat de activiteiten voldoen aan bovenstaande criteria.

VERORDENEND

TOELICHTEND

3.1.2 Inrichting

Bebouwingsvoorschriften

Plaatsing van de gebouwen	<p><i>Voorbouwlijn:</i> de uiterste voorbouwlijn valt samen met de rooilijn. In functie van een gevarieerder straatbeeld kan ervoor geopteerd worden een achteruitbouwafstand te respecteren voor zover de aansluitingsaspecten ten opzichte van de aanpalende gebouwen gerespecteerd wordt.</p> <p><i>Zijgrens:</i> hoofdgebouwen aan de straatzijde van het perceel worden op de perceelsgrens gebouwd. Delen van gemene gevels waartegen niet wordt aangebouwd, moeten afgewerkt worden met volwaardige materialen.</p> <p><i>Achtergrens:</i> afstand tot de achterkavelgrens bedraagt minstens de kroonlijsthoogte met een minimum van 6 m.</p>
Maximale bouwdiepte	De maximale bouwdiepte op de verdieping bedraagt 14 m vanaf de uiterste voorbouwlijn.
Maximale terreinbezetting	<p>Indien geen andere dan een woonbestemming wordt gerealiseerd is een terreinbezetting door gebouwen inclusief bijgebouwen van maximaal 75% van het perceel (grondoppervlakte) toegelaten.</p> <p>Indien een niet-residentiële functie bestaat of gerealiseerd zal worden zijn volgende maximale terreinbezettingen door gebouwen, inclusief bijgebouwen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op percelen kleiner dan 250 m²: 100 % • Op percelen begrepen tussen 250 m² en 500 m²: 90 % • Op percelen gelijk aan of groter dan 500 m²: 75 %

VERORDENEND

TOELICHTEND

Aantal bouwlagen en dakvorm *In de eerste 14 m gemeten vanaf de voorbouwlijn:*
 De maximale kroonlijsthoogte op de uiterste bouwlijn bedraagt 6 m, waarna de hoogte vanop de perceelsgrenzen mag toenemen onder een maximale hoek van 45° ten opzichte van het horizontale vlak tot een maximale nokhoogte van 16 m. Het maximum aantal bouwlagen bedraagt 5. Bij overgang naar een aanpalend pand (ingeval van halfopen of gesloten bebouwing) is maximaal 1 bouwlaag meer toegestaan dan bij het aanpalend pand.

Bij hellend dak mag 1 woongelegenheden per 5m gevelbreedte worden ingericht, waarbij in het eventuele duplexgedeelte enkel slaapvertrekken en aanhorigheden zijn toegelaten.

De dakvorm ondersteunt de continuïteit van het straatbeeld.

Voorbij de 14 m gemeten vanaf de voorbouwlijn:
 Maximaal 1 bouwlaag met een kroonlijst van maximaal 3 m boven het referentiepeil op de perceelsgrenzen, waarna het volume kan toenemen onder een hoek van 45° tot een maximale hoogte van 5 m. De dakvorm is vrij.

In functie van een kwalitatieve aansluiting op aangrenzende bouwstroken met lagere bouwhoogte kan er in de vergunning opgelegd worden om met een geleidelijke overgang te werken.

Voorschriften inzake niet-bebouwde ruimte

Het betreft de niet – grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde perceelsdelen, achter het hoofdgebouw.

Bijgebouwen en tuinhuisen Het plaatsen van bijgebouwen en tuinhuisen is mogelijk onder volgende voorwaarden:

Oppervlakte: vrij, voor zover de vooropgestelde bezettingsgraad niet wordt overschreden en de terreinbezetting door bijgebouwen maximaal 1/3^{de} bedraagt van deze bezet door de hoofdgebouwen.

Plaatsing: min. 1m van de kavelgrenzen of op de perceelsgrens in geval van gezamenlijke uitvoering.

Gabariet: Maximaal één bouwlaag met een vrije dakoplossing.

Materiaalgebruik: hetzelfde gevel- en dakmateriaal als het hoofdgebouw of veredeld hout.

VERORDENEND

TOELICHTEND

Verhardingen Indien géén andere dan een woonbestemming wordt gerealiseerd, dient de niet – bebouwde ruimte volledig ingericht te worden als tuin. Minimum $2/3^{\text{de}}$ van deze ruimte dient voorzien van groen. Maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard in functie van tuinaccommodatie als paden, terrassen, sportinfrastructuur voor privaat gebruik,

Indien een niet – residentiële functie bestaat of gerealiseerd zal worden mogen de hier bedoelde ruimten voor 100% worden verhard. Voor de aanleg van verhardingen dienen kleinschalige, uitbreekbare en waterdoorlatende materialen te worden gebruikt. Indien geen waterdoorlatende materialen kunnen gebruikt worden moet de afwatering gebeuren naar de niet-verharde delen of naar een eigen opvang.

Parkeer-
voorzieningen Diensten, kleinhandels- of horecazaken moeten instaan voor hun eigen behoeften aan parkeervoorzieningen. Voor elke woongegelegenheid dient één parkeergelegenheid voor personenwag en te worden voorzien op eigen perceel. Vrijstelling kan verkregen worden indien:

- Deze verplichting technisch onmogelijk is;
- De perceelsbreedte, gemeten op de voorbouwlijn, kleiner is dan 8 m.

Deze verplichting wordt eveneens opgeheven indien kan aange-
toond worden dat elders, binnen een straal van 100 m, een pri-
vate parkeerplaats ter beschikking is van de residenten.

Parkings bij meergezinswoningen die ingeplant worden tussen
de voorbouwlijn en de rooilijn, moeten afgescheiden worden
van het openbaar domein met een groenzone van minstens 2 m
breed.

Voorgaande voorschriften met betrekking tot parkeervoorzie-
ningen zijn niet van toepassing op serviceflats en/of zorginstel-
lingen.

Voor elke woongegelegenheid waar, volgens bovenstaande bepa-
lingen, geen parkeergelegenheid gerealiseerd wordt, moet een
fietsenberging, al dan niet gemeenschappelijk, worden voor-
zien.

3.2 Projectzone A: wonen en handel

VERORDENEND

3.2.1 Bestemming

De ontwikkeling van deze projectzone gebeurt vanuit één samenhangend concept, waarbij aan onderstaande inrichtingsprincipes moet worden voldaan. De uitvoering van het totaalconcept kan in fasen gebeuren.

In overeenstemming met de aangrenzende zones centrumgebied staat een verweving van functies voorop. De woonfunctie, onder de vorm van eengezins- of meergezinswoningen wordt gecombineerd met kleinambacht, kleinhandel en/of horeca en/of diensten.

In geval van nieuwe handelsactiviteiten dient het profiel van de activiteiten complementair te zijn met de activiteiten in de binnenstad en met de activiteiten aan de overkant van het station.

Vrachtwagens mogen om te laden en te lossen via de Berkenlaan inrijden maar moeten laden en lossen op eigen terrein en met zo weinig mogelijk hinder ten opzichte van de omwonenden.

De toegang voor personenwagens (klanten) moet via de Brugsesteenweg gebeuren. Fietsers en voetgangers kunnen via de Berkenlaan toegang hebben.

Inrichtingen zijn qua schaal of aard van activiteiten verenigbaar met de woonomgeving. Ze respecteren de draagkracht en veiligheid van de omgeving.

TOELICHTEND

Het betreft een terrein met enkele bedrijfsgebouwen dat, na herlokalisatie van de bedrijfsactiviteiten, in aanmerking komt voor een nieuw, strategisch woon-werk project. In dit concept moeten de mogelijkheden en de bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften gekoppeld worden aan een eigentijdse en vooruitstrevende architecturale en technische uitrusting.

Onder complementaire activiteiten wordt verstaan:

- handelsactiviteiten die voorzien in niet-alledaagse behoeften en een grote verkoopsoppervlakte nodig hebben zoals meubelzaken, elektrozaken, decoratiewinkels, tuin- en hobbywinkels, Het gaat dus niet om grootschalige handelszaken die voorzien in dagelijkse behoeften zoals grootwarenhuizen;
- handelsactiviteiten die door de aard en/of omvang van de verkochte goederen (volumineus) gericht zijn op de directe bereikbaarheid met de wagen. Het gaat dus niet om kleinschalige detailhandel (beenhouwerij, bakkerij, traiteur, wijnhandel, chocolaterie, boekhandel, schoenwinkel, kledingboetiek, ...) die afgestemd is op het winkel – wandelgebieden. Deze hoort thuis in de binnenstad.

De vergunningsaanvraag moet vergezeld zijn van een nota waarin het economisch (plaatsgebondenheid, bedrijfsdynamiek), mobiliteits- en milieuprofiel duidelijk in beeld wordt gebracht en waaruit blijkt dat de activiteiten voldoen aan bovenstaande criteria.

VERORDENEND**TOELICHTEND**

3.2.2 Inrichting

Bebouwingsvoorschriften

Plaatsing van de gebouwen	Plaatsing van hoofdgebouwen binnen de zone is vrij mits het respecteren van de uiterste voorbouwlijn, aangeduid op het bestemmingsplan en met specifieke aandacht voor de continuïteit en de ondersteuning van het straatbeeld.	
Maximale terreinbezetting	Bij de inplanting van de gebouwen wordt gezorgd voor een compact en zuinig ruimtegebruik. Minstens 10% van de zone-oppervlakte moet open blijven. De niet-bebouwde ruimte moet evenredig verdeeld worden over de projectzone.	Dit wordt aangetoond in de inrichtingsstudie.
Aantal bouwlagen en dakvorm	De maximale hoogte op de uiterste bouwlijn bedraagt 6 m, waarna de hoogte vanop de perceelsgrenzen mag toenemen onder een maximale hoek van 45° ten opzichte van het horizontale vlak tot een maximale nokhoogte van 16 m. Het maximum aantal bouwlagen bedraagt 5. Bij overgang naar een aanpalend pand (ingeval van halfopen of gesloten bebouwing) is maximaal 1 bouwlaag meer toegestaan dan bij het aanpalend pand. Bij hellend dak mag 1 woongelegenheid per 5m gevelbreedte worden ingericht, waarbij in het eventuele duplexgedeelte enkel slaapvertrekken en aanhorigheden zijn toegelaten. De dakvorm ondersteunt de continuïteit van het straatbeeld.	In functie van een kwalitatieve aansluiting op aangrenzende bouwstroken met lagere bouwhoogte kan er in de vergunning opgelegd worden om met een geleidelijke overgang te werken.
Groenvoorzieningen	Binnen het concept moet minstens 10% groen voorzien worden. De groene ruimte moet evenredig verdeeld worden over de projectzone.	Dit wordt aangetoond in de inrichtingsstudie. Groenvoorzieningen kunnen onder de vorm van opgaand groen of onder de vorm van groendaken.

Voorschriften inzake niet-bebouwde ruimte

Het betreft de niet – grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde perceelsdelen, achter het hoofdgebouw.

Verhardingen	De niet-bebouwde ruimte kan voor 100% worden verhard. Voor de aanleg van verhardingen dienen kleinschalige, uitbreekbare en waterdoorlatende materialen te worden gebruikt. Indien geen waterdoorlatende materialen kunnen gebruikt worden moet de afwatering gebeuren naar de niet-verharde delen of naar een eigen opvang.	
Parkeer-voorzieningen	<p>Diensten, kleinambacht en kleinhandels- of horecazaken moeten instaan voor hun eigen behoeften aan parkeervoorzieningen. Per 50 m² nettoverkoopsoppervlakte (gelijkvloers + verdieping) moet 1 parkeerplaats voor bezoekers voorzien worden op eigen terrein of in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Voor elke woongegelegenheid dient één parkeerplaats voor personenwagens te worden voorzien op eigen perceel. Vrijstelling kan verkregen worden indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deze verplichting technisch onmogelijk is; • De perceelsbreedte, gemeten op de voorbouwlijn, kleiner is dan 8 m. <p>Deze verplichting wordt eveneens opgeheven indien kan aangetoond worden dat elders, binnen een straal van 100 m, een private parkeerplaats ter beschikking is van de residenten. Parkings bij meergezinswoningen die ingeplant worden tussen de voorbouwlijn en de rooilijn, moeten afgescheiden worden van het openbaar domein met een groenzone van minstens 2 m breed.</p> <p>Voorgaande voorschriften met betrekking tot parkeervoorzieningen zijn niet van toepassing op serviceflats en /of zorginstellingen.</p> <p>Voor elke woongegelegenheid waar, volgens bovenstaande bepalingen, geen parkeerplaats gerealiseerd wordt, moet een fietsenberging, al dan niet gemeenschappelijk, worden voorzien.</p>	<p>Diensten, kleinambacht en kleinhandels- of horecazaken moeten instaan voor hun eigen behoeften aan parkeervoorzieningen. In functie van een zuinig ruimtegebruik is het aangewezen het parkeren en de in- en uitrit gegroepeerd en/of gemeenschappelijk te organiseren.</p>

VERORDENEND**Inrichtingsstudie**

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor (een deel van) de projectzone wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie voor het (desbetreffende deelgebied) gevoegd.

De inrichtingsstudie omvat minstens volgende aspecten met betrekking tot het gehele betreffende deelgebied:

- Een plan dat de gehele ordening van het deelgebied aangeeft met aanduiding van:
 - De perceelsindeling en bebouwingstroken;
 - De bebouwing en hun functie;
 - Interne ontsluiting en parkeervoorzieningen;
 - Groene ruimten met aanduiding van groenpartijen, grasvelden, hagen, heggen, struwelen, hoogstammige bomen, ...
 - Verharde oppervlakten en hun functie.
- De fasering van de ontwikkeling

Voor stedenbouwkundige aanvragen voor aanpassingen aan of een beperkte uitbreiding van de bestaande gebouwen die geen hypotheek leggen op de verdere ontwikkeling van de zone geldt de verplichting van een inrichtingsstudie niet.

Latere vergunningsaanvragen binnen hetzelfde gebied kunnen vergezeld gaan van een inrichtingsstudie die afwijkt van het vroeger ingediende rapport, maar waarin rekening wordt gehouden met de verleende vergunningen en de al gerealiseerde elementen binnen het gebied.

TOELICHTEND

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder aan de doelstelling om een kwalitatief project tot stand te brengen.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het aanvraagdossier tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties in overeenstemming met de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvraag.

Elke vergunningsaanvraag zal aan de hand van volgende criteria worden beoordeeld:

- Zorgvuldig ruimtegebruik;
 - Gegroepeerd parkeren voor de verschillende activiteiten, ondergronds parkeren of op het dak van een bedrijfsgebouw;
 - Architecturale kwaliteit van het project;
 - Kwalitatieve aanleg van de niet – bebouwde ruimte, in het bijzonder de groenaanplantingen.
 - Kwaliteitsvolle overgang naar aanpalende gebouwen.
- In de overgangszone Berkenlaan gaat extra aandacht naar de beoordeling van de wijze waarop de overgang tussen de bebouwing langs de Brugsesteenweg en de achterliggende woonwijk op kwaliteitsvolle wijze vorm gegeven wordt.

3.3 Projectzone B: wonen

VERORDENEND

TOELICHTEND

3.3.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor hetzij wonen onder de vorm van eengezinswoningen. hetzij voor uitbreiding van de projectzone A, voor die delen van deze zone die aansluiten bij projectzone A.

3.3.2 Modaliteiten

Zolang de zone niet geïntegreerd wordt in projectzone A, kunnen de bestaande woningen in stand gehouden worden, verbouwd, gerenoveerd en beperkt uitgebreid. Indien een woning door overmacht volledig wordt vernietigd, dan kan deze herbouwd worden op dezelfde plaats en binnen het oorspronkelijke volume.

Wanneer (delen van) de zone geïntegreerd wordt bij projectzone A, bij eigendoms-overdracht – behoudens erfenis of schenking, worden de voorschriften van projectzone A van toepassing, inclusief de opmaak van een inrichtingsstudie die aangeeft op welke wijze de integratie bij de projectzone vorm krijgt.

3.4 Zone voor gesloten bebouwing

VERORDENEND

TOELICHTEND

3.4.1 Bestemming

Hoofdbestemming Wonen, onder de vorm van één- of meergezinswoningen.

Nevenbestemming Detailhandel, diensten, gemeenschapvoorzieningen, horeca, bergingen en/of autobergingen.

Het economische profiel van de activiteiten is gericht op het ondersteunen van het wijkgebeuren.

Inrichtingen zijn qua schaal of aard van activiteiten verenigbaar met de woonomgeving. Ze respecteren de draagkracht, de rust en veiligheid van de omgeving.

Bij het beoordelen van toekomstige activiteiten gelden volgende criteria:

- De activiteiten zijn kleinschalig, de nevenfunctie neemt maximaal ongeveer 1/3^{de} van de totale vloeroppervlakte in;
- nieuwe handelszaken met een netto-verkoopsoppervlakte van meer dan 250 m² worden geweerd.
- milieuhinderlijke activiteiten zoals benzinstations, megadancings of lunaparken worden geweerd
- sterk verkeersgenererende activiteiten worden geweerd.

De vergunningsaanvraag moet vergezeld zijn van een nota waarin het economisch (plaatsgebondenheid, bedrijfsdynamiek), mobiliteits- en milieuprofiel duidelijk in beeld wordt gebracht en waaruit blijkt dat de activiteiten voldoen aan bovenstaande criteria.

VERORDENEND

TOELICHTEND

3.4.2 Inrichting

De inrichtingsvoorschriften van 'zone 1: Centrumgebied' gelden met uitzondering van:

Maximale terrein-
bezetting

Indien geen andere dan een woonbestemming wordt gerealiseerd is een terreinbezetting door gebouwen inclusief bijgebouwen van maximaal 50% van het perceel (grondoppervlakte) toegelaten.

Indien een niet-residentiële functie bestaat of gerealiseerd zal worden zijn volgende maximale terreinbezettingen door gebouwen, inclusief bijgebouwen toegelaten:

- Op percelen kleiner dan 250 m²: 100 %
- Op percelen begrepen tussen 250 m² en 500 m²: 90 %
- Op percelen gelijk aan of groter dan 500 m²: 75 %

Aantal bouwlagen
en dakvorm

In de eerste 14 m gemeten vanaf de voorbouwlijn (20 m bij open bebouwing):

De maximale kroonhoogte op de uiterste bouwlijn bedraagt 6 m, waarna de hoogte vanop de perceelsgrenzen mag toenemen onder een maximale hoek van 45° ten opzichte van het horizontale vlak tot een maximale nokhoogte van 16 m. Het maximum aantal bouwlagen bedraagt 5. Bij overgang naar een aanpalend pand (ingeval van halfopen of gesloten bebouwing) is maximaal 1 bouwlaag meer toegestaan dan bij het aanpalend pand.

Bij hellend dak mag 1 woongelegenheden per 5m gevelbreedte worden ingericht, waarbij in het eventuele duplexgedeelte enkel slaapvertrekken en aanhorigheden zijn toegelaten.

De dakvorm ondersteunt de continuïteit van het straatbeeld.

Voorbij de 14 m gemeten vanaf de voorbouwlijn (20 m bij open bebouwing):

Maximaal 1 bouwlaag met een kroonlijst van maximaal 3 m boven het referentiepeil op de perceelsgrenzen, waarna het volume kan toenemen onder een hoek van 45° tot een maximale hoogte van 5 m. De dakvorm is vrij.

In functie van een kwalitatieve aansluiting op aangrenzende bouwstroken met lagere bouwhoogte kan er in de vergunning opgelegd worden om met een geleidelijke overgang te werken.

3.5 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

VERORDENEND

TOELICHTEND

3.5.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor het bestendigen, verder ontwikkelen en uitbreiden van de bestaande school.

3.5.2 Inrichting

Bebouwingsvoorschriften

Plaatsing van de gebouwen	<p><i>Voorbouwlijn:</i> de uiterste voorbouwlijn is aangeduid op het bestemmingsplan.</p> <p><i>Zonegrenzen:</i> op de zonegrenzen dient de hoogte van de bouwen beperkt te blijven tot 6 m, waarna het volume kan toenemen onder een hoek van 45°.</p>
Maximale bouwdiepte	De maximale bouwdiepte is zowel voor het gelijkvloers als de verdiepingen vrij.
Maximale terreinbezetting	De terreinbezetting door gebouwen inclusief bijgebouwen bedraagt maximaal 70% van het perceel (grondoppervlakte). Bij de inplanting van nieuwe gebouwen wordt gezorgd voor een compact en zuinig ruimtegebruik.
Aantal bouwlagen en dakvorm	De maximale hoogte van de gebouwen bedraagt 16 m. de dakvorm ondersteunt de continuïteit van het straatbeeld.
Afsluitingen	Als perceelsafscheiding is het bouwen van een muur met een maximale hoogte van 2,60m toegestaan worden. Tevens kan geopteerd worden voor het plaatsen van transparante draadafsluitingen of hekwerk met een maximale hoogte van 5,00m.

In functie van een kwalitatieve aansluiting op aangrenzende bouwstroken met lagere bouwhoogte kan er in de vergunning opgelegd worden om met een geleidelijke overgang te werken.

Voorschriften inzake de niet-bebouwde ruimte

Minstens 10% van de terreinoppervlakte dient te worden ingericht met groenaanleg. Bij verharding dient zoveel mogelijk gebruik te worden gemaakt van waterdoorlatende materialen. Indien geen waterdoorlatende materialen kunnen gebruikt worden moet de afwatering gebeuren naar de niet-verharde delen of naar een eigen opvang.

BIJLAGEN

- 3.6 Verslag plenaire vergadering
- 3.7 Gecoördineerd Advies ARP en AROHM West-Vlaanderen (planologisch ambtenaar)
- 3.8 Advies Monumenten en Landschappen
- 3.9 Advies AWV
- 3.10 Advies NMBS
- 3.11 Advies GECORO