

VOORSCHRIFTEN

Algemene bepalingen

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP en die opgeheven worden.

Bij de goedkeuring van dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) worden de onderstaande verkavelingen opgeheven en gelden de voorschriften van onderhavig RUP:

- VK02_006/1 25.04.1956
- VK02_035/1 27.12.1968
- VK02_035/2 06.07.1978
- VK02_062/1 24.09.1981
- VK02_068/1 02.02.1984
- VK02_035/3 09.03.1992
- VK02_088/1 04.12.2006
- VK02_049/1 01.07.1976
- VK02_058/3 08.09.1983

2. Relatie linker en rechterkolom.

De grafische plannen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (kolom 1, weergegeven op een grijze ondergrond) hebben verordenende kracht.

De toelichting bij de voorschriften (kolom 2) is enkel toegevoegd ter verduidelijking, en motiveert de aanwezigheid of de ontstaanswijze van het voorschrift. Deze kolom is niet verordenend.

3. Behoud en instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen.

Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn, kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie in functie van aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden. Instandhoudings –en verbeteringswerken aan deze gebouwen en elementen zijn toegelaten. Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er sprake is van vervangingsbouw, dienen de voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.


4. Werken/constructies in functie van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen.

Werken en constructies van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover zij verenigbaar zijn met de inrichtingsvoorschriften van de betreffende bestemmingszone.

Werken/constructies in functie van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen.

Mogelijkheid om binnen de geldende inrichtingsvoorschriften noodzakelijke milieutechnische ingrepen, kleine nutsgebouwtjes, of publieke voorzieningen in te planten (zowel bovengronds als ondergronds).

Zone 1: Zone voor gesloten bebouwing (gemengd woonlint)

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Bestemming</p> <p>Hoofdbestemming: eengezinswoningen, in een overwegend halfopen of aaneengesloten woonvorm. Nevenbestemming: meergezinswoningen, kleinhandel, diensten, horeca en opslagplaatsen zijn toegelaten voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen.</p> <p>Parkeren van auto's is toegelaten in functie van het wonen.</p> <p>Volgende zaken zijn niet toegelaten in de zone:</p> <ul style="list-style-type: none">• Inplanting van industriële productieprocessen, en installaties of opslag van materialen die geluid, geur- of stofhinder veroorzaken voor omwonenden.• Tank- en servicestations. <p>Deelzone met asterisk (*): Voor de deelzone met asterisk bestaat de mogelijkheid om op eigen terrein een private ontsluitingsweg met garages aan te leggen.</p>	<p>Deze bestemmingszone van het RUP valt onder de categorie “wonen” conform het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p> <p><i>Het betreft de bebouwing langs de Zonnebeekseweg met een overwegend gesloten karakter, open en halfopen bebouwing komt eveneens voor.</i></p> <p><i>Hoofdbestemming: de functie die minstens 70% van de totale vloeroppervlakte inneemt.</i></p> <p><i>Kleinhandel, diensten, kleinschalige opslagplaatsen binnen de schaal van de woonomgeving.</i></p> <p><i>Onder hinderlijke installaties en opslag wordt onder meer verstaan: vrachtwagens met koelinstallaties, schroot, afval, wrakken.</i></p>
<p>Inrichting en beheer</p> <p>Algemeen: De woningen dienen de bestaande aaneengesloten of halfopen bebouwingsvorm aan te houden. Waar een gesloten of halfopen situatie binnen deze zone bestaat, is het overgaan naar een open bebouwingsvorm niet toegelaten. De woningen aangeduid met het symbool voor open bebouwing (O) kunnen de bestaande open bebouwingsvorm aanhouden. Bij sloop en vervangbouw kunnen zij overgaan naar een gesloten of halfopen bebouwingsvorm.</p> <p>Bezettingspercentage: Maximaal 50 % van elk perceel kan bebouwd worden. Minstens 30 % van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.</p> <p>Inplanting en bouwdiepte: Algemeen dient de voorbouwlijn ofwel op de rooilijn, ofwel op 5 meter van de rooilijn genomen te worden, en dit voor minimaal 75% van de gevellengte. <i>Enkel indien de bestaande vergunde toestand hiervan afwijkt, wordt bij slopen en vervangbouw de volgende regel gehanteerd:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• De woningen aangeduid met het symbool voor open bebouwing (O) dienen op minimaal 5 meter, en maximaal 8 meter van de rooilijn ingeplant te worden.• De halfopen en gesloten bebouwing nemen de voorbouwlijn over van de aansluitende woningen in de rij. Indien deze op verschillende diepte ingeplant zijn, wordt de overwegende bouwdiepte binnen de rij aangehouden.• Voor koppelwoningen, twee woningen die aan één zijde op elkaar aansluiten, wordt de voorbouwlijn van de woning dichtst bij de rooilijn aangehouden. <p>Bouwen in tweede orde is niet toegelaten.</p> <p>De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 0 meter of minimaal 3 meter. Voor de woningen aangeduid met het symbool voor open bebouwing (O) bedraagt dit minimaal 3 meter.</p> <p>De maximale bouwdiepte bedraagt</p> <ul style="list-style-type: none">• op het gelijkvloers maximaal 20 meter vanaf de voorbouwlijn,	 <p><i>Bebouwing langs de Zonnebeekseweg.</i></p> <p><i>De terreinbezetting is de verhouding van de grondoppervlakte van de bebouwing met inbegrip van de bijgebouwen en verhardingen ten aanzien van de oppervlakte van het volledige perceel.</i></p> <p><i>Gelet op de wisselende inplanting van de bestaande toestand wordt naargelang het type bebouwing (open, halfopen/ gesloten en koppel) een andere inplantingsregel aangehouden in het eventuele geval van het herbouwen van een woning. Bij verbouwingen kan de inplantingsplaats behouden blijven (algemene bepalingen 3).</i></p> <p><i>Voor de bestaande open bebouwing op ruime percelen wordt in de voorschriften een verschillende inplanting en gabarriet gehanteerd.</i></p>

Zone 1: Zone voor gesloten bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

- op de verdieping maximaal 10 meter vanaf de voorbouwlijn over de volledige perceelsbreedte, en 12 meter inclusief gedeeltelijke uitbouwen op de verdieping. Uitbouwen op de verdieping dienen minimaal 3 meter van de meest noordelijke zijdelingse perceelsgrens ingeplant te worden en kunnen maximaal 4 meter dieper dan de aanpalende achtergevel zijn.
- Voor de woningen aangeduid met het symbool voor open bebouwing (O) geldt een maximale bouwdiepte van 18 meter, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping.

Dakvorm:

Voor de zone van het hoofdgebouw, met een diepte van 10 meter vanaf de voorbouwlijn, bedraagt het maximaal toegelaten woning-gabariet 2 bouwlagen en een hellend dak. De dakhelling bedraagt maximaal 45°.

In de zone vanaf 10 meter voorbij de voorbouwlijn zijn enkel nog platte daken toegelaten.

Voor de woningen aangeduid met 'O' bedraagt het maximaal toegelaten woning-gabariet 2 bouwlagen en een hellend dak. De dakhelling bedraagt maximaal 45°.

Deelzone met asterisk (*)

Binnen de deelzone met asterisk(*) is een garage of berging van maximaal 1 bouwlaag met een plat dak toegelaten.

De hoogte bedraagt 3 meter, de maximale bouwdiepte 6 meter, en een verplichte bouwlijn op 5 meter van de zonegrens.

De gevelmaterialen worden beperkt tot donkergrijze tot zwarte baksteen, en licht- of donkergrijze aluminium poortgehelen.

Op de zonegrens met zones 3 en 7 dient een uniforme draadafsluiting van circa 2 meter hoogte met begroeiing en opendraaiende gedeelten ter plaatse van de poortopeningen te worden opgericht.

Tuinzones

De zone tussen de rooilijn en de voorbouwlijn dient vrij van bebouwing te blijven.

In de tuinen kunnen bijgebouwen en carports tot 30 m² voorkomen, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt en onder volgende voorwaarden:

- Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen:

Ofwel op minimaal 1,5 meter van de perceelsgrenzen,

- kroonlijsthoogte maximaal 3,00 m
- nokhoogte maximaal 5 m
- dakhelling maximaal 45°

Ofwel op de perceelsgrens, met minimaal een gemetselde volle steense muur als mandelige muur.

Opvang en afvoer van regenwater dient op eigen perceel te gebeuren.

- kroonlijsthoogte maximaal 3,00 m
- nokhoogte maximaal 5 m
- dakhelling maximaal 45°

Men is niet verplicht afsluitingen op perceelsgrenzen te realiseren. Indien zij gerealiseerd worden, dienen ze te bestaan uit duurzame materialen of een levende haag.

Garages:

Nieuwe garagepoorten in de voorgevel, en inritten palend aan de voorste rooilijn worden toegelaten onder volgende voorwaarden:

- minimum gevelbreedte: 8,5 meter waarvan maximum de helft als garagepoort kan ingenomen worden.
- maximum één poort of inrit per gebouwcomplex
- de poorten, palend aan de rooilijn, moeten volledig binnen het gevelvlak kunnen draaien.

Erfgoed: Het architecturaal karakter van de gebouwen aangeduid met het symbool voor bouwkundig erfgoed dient bewaard te blijven.

De deelzone met asterisk wordt aangeduid in functie van het oprichten van enkele garages op de percelen van de rijwoningen aan de Zonnebeekseweg. De ontsluiting hiervoor zal gebeuren langs de erfweg van het nabijgelegen woonveld, en te paard op de perceelsgrens komen te liggen. Om de beeldkwaliteit te verbeteren wordt in het voorschrift van het RUP een uitspraak gedaan over materialen en kleur van de poorten.

Zone 2: Woonzone Ligywijk

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Bestemming

Hoofdbestemming: eengezinswoningen.

Diensten en horeca zijn toegelaten voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen, en een ondergeschikt aandeel in de zone innemen.

Parkeren van auto's is toegelaten in functie van het wonen.

Volgende zaken zijn **niet** toegelaten in de zone:

- Stalling van hinderlijke inrichtingen.
- Tank- en servicestations.
- Werk –en opslagplaatsen.

Inrichting en beheer

Algemeen: De woningen dienen de aaneengesloten bebouwingsvorm te handhaven. **Voor zover technisch mogelijk dienen zij ook de nog aanwezige oorspronkelijke elementen van de tuinvijwijkarchitectuur bij verbouwing te integreren.**

Inplanting: De bestaande voorbouwlijn dient behouden te blijven.

Bezettingspercentage:

De maximale bebouwde oppervlakte is 150 m² inclusief bijgebouwen (tuinhuis, garage, serre,...).

Minimum 20 m² van de achtertuinzone dient onverhard en onbebouwd te blijven.

Bouwvoorschriften:

Het maximaal toegelaten woning-gabariet omvat één bouwlaag en een hellend dak.

Het dak dient aan te sluiten in de bestaande nok, die tevens de referentiehoogte is.

Vanaf 6 meter achter de voorbouwlijn geldt een platte dakvorm met een maximale kroonlijsthoogte van 3.50 meter, behoudens bestaande vergunde toestand.

Op verdieping zijn dakuitbouwen toegelaten onder volgende voorwaarden:

- enkel aan de achterzijde.
- plaatsing in of achter het gevelvlak, op een minimale afstand van 0.60 meter t.o.v. de vrije zijgevel; aan de zijde waaraan gekoppeld wordt, kan de dakkappel doorgetrokken worden tot op scheidingmuur.

Materialen:

Enkel rode stormpannen en beige tot bruinrode baksteen zijn toegelaten als dakbedekking en gevelmateriaal met uitzondering van plinten en dorpels. Ook gevels van aangebouwde garages hebben een identiek gevelmateriaal als de rest van de woning. Poortgevels dienen een weinig met het gevelmateriaal contrasterende kleur te hebben. Men is niet verplicht afsluitingen op perceelsgrenzen te realiseren. Indien zij gerealiseerd worden, dienen ze te bestaan uit duurzame materialen of een levende haag. In de voortuinzone zijn enkel levende hagen toegelaten met een maximumhoogte van 0.90 meter.

Garages en carports:

Nieuwe garagepoorten in de voorgevel en inritten palend aan de voorste rooilijn worden toegelaten onder volgende voorwaarden:

- maximum één poort of inrit per woning
- de poorten, palend aan de rooilijn, moeten volledig binnen het gevelvlak kunnen draaien.
- Carports kunnen enkel geplaatst worden vanaf de tweede helft van de zijgevel van het hoofdvolume ten opzichte van de straat.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze bestemmingszone van het RUP valt onder de categorie “wonen” conform het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het betreft de tuinvijwijk uit 1921 met een 139-tal bijna identieke woningen.

Hoofdbestemming: de functie die minstens 70% van de totale vloeroppervlakte inneemt.

Onder hinderlijke inrichtingen wordt verstaan: vrachtwagens, goederen, afval, wrakken en dergelijke.



De Ligywijk op vandaag met een aantal recente verbouwingen.

Zone 3: Woonvelden

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Bestemming

bestemming

De woonvelden zijn bestemd voor een woonproject met voor het merendeel eengezinswoningen. Circa 25% van de woningen zijn meergezinswoningen. Binnen elk woonveld bestaat een menging van twee of meer verschillende woningtypes.

Gemeenschapsvoorzieningen, diensten, horeca en kleinhandel zijn toegelaten voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen en een ondergeschikt aandeel van de vloeroppervlakte in de zone innemen. Enkel in het woonveld gelegen aan de Zonnebeekseweg kunnen deze functies een groter aandeel van de vloeroppervlakte innemen dan de woonfunctie.

Parkeren van auto's is toegelaten in functie van het wonen en de ondergeschikte bestemmingen.

sociaal objectief

In dit gebied kan een vergunning voor:

- 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
- 2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;
- 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
- 4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten, projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:

- a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijfentwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Opmerking. Er kan een objectief worden vastgesteld dat lager ligt dan de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b), 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, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b).

bescheiden woonaanbod

In dit gebied kan een vergunning voor:

- 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
- 2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;
- 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
- 4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze bestemmingszone van het RUP valt onder de categorie "wonen" conform het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Onder menging wordt verstaan: eengezins-/meergezinswoningen, open-/halfopen-/gesloten-/gestapelde bebouwing,...



Hierboven voorbeeld van 1 woonveld, met menging van woningtypes en waterbuffering. Aantal woningen: uitgaande van een dichtheid van minimum 25 woningen per hectare.

De bepalingen omtrent het sociaal objectief wordt overgenomen uit het decreet Grond- en Pandenbeleid. Dit bepaalt een minimum én maximum van het quotum dat vastgelegd dient te worden. Dit betekent dat het verplichte te realiseren objectief voor dit project in de range van 40-50% dient te liggen. In de Vloei wordt een aandeel sociale woningen gepland dat circa 50 % is (huur, koop en kavels samen). In de toelichtingsnota is opgenomen hoe het voorliggende project aan deze norm zal beantwoorden.

sociaal objectief

Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage "sociaal wonen" te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).

bescheiden woonaanbod

Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage "bescheiden wonen" te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.2.4 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB). Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft. Onder bescheiden woonaanbod moet worden begrepen: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van

- 1° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen : veertig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod;
- 2° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen: twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot nul procent vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is. 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. De bekendmaking van het gemeentelijk bericht geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

TOELICHTEND

toelichting en visie



Schematische situering van de woonvelden, aansluitend op de bestaande woonwijken, en aanzet naar een eventuele latere uitbreiding.

Zone 3: Woonvelden

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Inrichting en beheer

Aantal woningen en dichtheid: Het aantal woningen bedraagt circa 250 woningen, binnen de totale zone, met een minimale dichtheid van 25 woningen per ha.

Aanvullende functies: Zoals voorzien in het bestemmingsvoorschrift dienen zij een aan het wonen ondergeschikte oppervlakte in te nemen.

Bezettingspercentage: Maximaal 60 % van de totale zone kan bebouwd en verhard worden.

Opvatting van de woonvelden:

De woonvelden vormen enerzijds de afwerking van de bestaande wijken Ligywijk en Hovelandwijk, de Zonnebeekseweg, en vormen anderzijds de aanzet naar een volgende fase in het woonuitbreidingsgebied.

De woonvelden aansluitend op de bestaande wijken dienen deze af te werken door bestaande tuinen op nieuwe tuinen te laten aansluiten. Enkel aan de deelzone 1 met asterisk is een ontsluiting via de erfweg aan de achterzijde van de bestaande percelen toegelaten. De woningen dienen zodanig ingeplant te worden dat in elk omsloten bouwblok een binnenruimte of binnentuin ontstaat.

Inplanting ten opzichte van de zonegrenzen:

Algemene opvatting

De woningen worden ingeplant binnen de zonegrenzen. De afstand tot de zonegrenzen wordt bepaald door het type van de aanliggende ontsluiting:

- woningen gelegen langs de woonstraten kunnen ingeplant worden met een voortuinstrook die een autostelplaats op de eigen kavel mogelijk maken
- woningen gelegen langs de erfwegen worden op kortere afstand of op de rooilijn ingeplant. Een autostelplaats op eigen kavel is hier niet mogelijk.
- meergezinswoningen worden steeds in de uiterste hoek en op de kavelgrenzen ingeplant, om een maximale afstand te vrijwaren tot de naburige woningen

Bouwvoorschriften voor de ééngezinwoningen:

Het maximaal toegelaten woning-gabariet omvat 3 bouwlagen. De dakvorm is plat, behalve voor de bestaande woonhuis van de wederophoeve aangeduid als bouwkundig erfgoed, waar de dakvorm hellend is, en de uitbreiding ervan, waar de dakvorm vrij is.

De maximale constructiehoogte is 10 meter.

Bouwvoorschriften voor de meergezinswoningen:

Meergezinswoningen betreffen bouwvolumes van maximaal 4 volledige bouwlagen, en een vijfde bouwlaag over maximaal 50% van de bebouwde oppervlakte, die tevens de noodzakelijke technische voorzieningen omvat. De maximale constructiehoogte van deze volumes bedraagt 15 meter, technische verdieping inbegrepen. De dakvorm is plat.

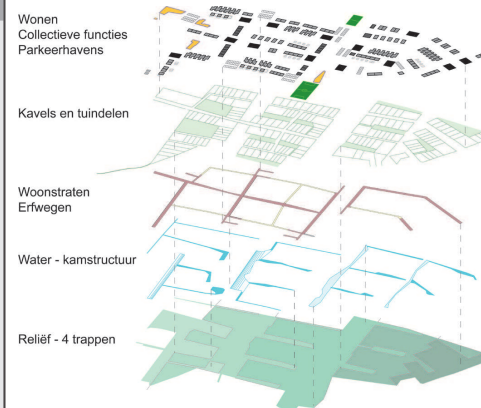
De inplanting van de meergezinswoningen gebeurt gelijkmatig gespreid over het geheel van de woonvelden, in projecten van telkens 6 à 12 wooneenheden. De afstand van de meergezinswoningen tot de omliggende zones 1 en 2 bedraagt minimaal 15 meter.

Ontsluiting:

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van de delen van de woonvelden die vandaag niet aan openbaar domein gelegen zijn, is via pijlsymbolen aangegeven.

TOELICHTEND

toelichting en visie



Schematische weergave van de lagenopbouw. De samenhang tussen de verschillende lagen wordt als essentieel beschouwd voor de wijk, en wordt daarom vastgelegd in het RUP



Simulatie van de kleurenbanden. Aangezien zij essentieel zijn voor de inpassing en homogeniteit van de wijk, en ook op langere termijn werkzaam zullen zijn (bvb bij uitbreiding), worden zij in algemene bewoording in het RUP vastgelegd. Deze schakering zal in de verkaveling of in ander kaders (ook stimulerend) verder opgenomen worden.

Zone 3: Woonvelden

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Waar deze indicatieve aanduiding doorheen het woonveld loopt, bestaat de mogelijkheid een doorsteek van de erfwegen te realiseren.

De voorschriften omtrent de inrichting van de wegenis zijn verder opgenomen bij de zone 7, openbaar domein.

Waterberging:

Op de plaatsen waar het symbool voor secundaire waterberging aangeduid is dient binnen een bouwblok ruimte vrijgehouden te worden om een gedeelte van het overtollig regenwater (na hergebruik of infiltratie) tijdelijk binnen het bouwblok te stockeren en vertraagd af te voeren naar het openbaar domein (zone 7).

Fasering:

De wegenis van de woonvelden wordt samen met de primaire en secundaire waterberging aangelegd. De uitgifte van de kavels en bouw van groepswooningbouwprojecten gebeurt telkens gelijktijdig binnen één woonveld. De uitgifte verloopt in minimaal twee fasen, waarbij gestart wordt aan de zijde van de Zonnebeekseweg, en geëindigd aan de Hovelandlaand.

Overdruk kleurenkaart

Algemeen

De kleur van de gevelmaterialen van de bouwvolumes in de woonvelden wordt vastgelegd per overdrukzone. In het RUP wordt als algemeen principe enkel de globale schakering opgegeven: donkerbruin/rood, beige/geel en lichtgrijs/wit.

Kleurenkaart 1: de overwegende gevelmaterialen in deze overdrukzone variëren van zwart tot donkergrijs,

Kleurenkaart 2: de overwegende gevelmaterialen in deze overdrukzone variëren van donkerbruin tot rood,

Kleurenkaart 3: de overwegende gevelmaterialen in deze overdrukzone variëren van beige tot geel

Kleurenkaart 4: de overwegende gevelmaterialen in deze overdrukzone variëren van wit tot lichtgrijs

Bouwkundig erfgoed

Ter plaatse van het symbool 'bouwkundig erfgoed' dient het woonhuis van de bestaande wederopbouwhoeve bewaard te blijven, tenzij zou blijken dat de renovatiekost van de hoeve economisch en bouwtechnisch niet verantwoord is en hernieuwbouw de enige haalbare optie is. De bouwheer dient dit aan de hand van een nota en berekening duidelijk aan te tonen. Een eventuele vernieuwbouw dient minimaal de materialiteit (baksteenarchitectuur met aandacht voor metselwerkverbanden), volumetrie en footprint van het huidige woonhuis te bewaren.

Het woonhuis kan omgevormd worden tot een meergezinswoning, of een andere woonvorm. Het kan ook één van de nevenbestemmingen opnemen, eventueel aanvullend op een woonfunctie.

De bijgebouwen (zowel de aangebouwde als de losstaande) kunnen gesloopt worden en vervangen worden door een nieuwe uitbreiding. In het totaalplan dient wel een samenhang tussen uitbreiding en woonhuis te blijven bestaan, en dient de architectuur en de inplanting te verwijzen naar de oorspronkelijke bouwvorm van de hoeve.

TOELICHTEND

toelichting en visie



referentie kleurenkaart 1



referentie kleurenkaart 2



referentie kleurenkaart 3



referentie kleurenkaart 4

Zone 4: Zone voor ambacht

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bestemming

Deze zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met de woonomgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

De noodzakelijke voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering zijn eveneens toegelaten in nevenbestemming. Binnen deze zone is één bedrijfswoning of conciërgewoning met een maximale grondoppervlakte van 200 m² toegelaten per bedrijf. Deze woning maakt integraal deel uit van de bedrijfssite en kan er niet van afgesplitst worden.

Kleinhandel is niet toegelaten in deze zone.

Inrichting en beheer

Algemene inrichtingsstudie voor bedrijven:

Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en bij elke latere aanvraag dient het bedrijf een algemene inrichtingsstudie te voegen.

De algemene inrichtingsstudie voor bedrijven dient zowel de huidige als de gewenste lay-out van de gehele bedrijfssite weer te geven.

Bezettingspercentage:

Binnen deze zone is een bebouwingspercentage van 60% toegelaten met uitzondering van bestaande toestandsituaties.

De niet-bebouwde, niet voor groenaanplant - en niet voor waterberging dienende perceelsdelen mogen volledig verhard worden. Zuinig ruimtegebruik dient voorop te staan.

Het waterbergend vermogen van de onbebouwde delen van elk bedrijfsperceel dient maximaal behouden te worden.

Nieuwe verhardingen, inclusief de verhardingen van de interne wegen en van parkeeroppervlaktes op vaste grond, moeten waterdoorlatend zijn tenzij dit verboden wordt vanuit een andere regelgeving.

De afvoer van het hemelwater op de daken van de gebouwen moet worden opgevangen in voldoende gedimensioneerde reservoirs. Deze reservoirs worden verplicht voorzien van een pompinstallatie zodat het hemelwater kan aangewend worden voor gebruik.

Om te snelle afvoer van hemelwater ten gevolge van de verharding tegen te gaan moeten de reservoirs afdoende gedimensioneerd worden of moeten een voldoende buffering worden voorzien, teneinde de afvoer van het hemelwater voldoende te vertragen.

Inplanting: De afstand tot de zonegrenzen is minimaal 5 meter, en minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is ofwel 0 meter (met mogelijkheid tot koppelen van gebouwen) ofwel minimaal 5 meter.

Bouwvoorschriften:

De globale dakvorm van de bedrijfsgebouwen is plat met een maximale kroonlijsthoogte van 7 meter. Silo's, verluchttings- en rookkanalen, allen beperkt in grondoppervlakte, kunnen, in afwijking van voorgaande, een grotere hoogte hebben, maximaal gelijk aan hun afstand tot de zonegrens.

Deze bestemmingszone van het RUP valt onder de categorie "bedrijvigheid" conform het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het betreft het bestaande KMO terrein langs de Kruiskalsijdestraat ten zuiden van de Zonnebeekseweg.

Onder noodzakelijke voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering wordt ondermeer verstaan: kantoren, tentoonstellingsruimten, EHBO, sociale uitrustingen, milieutechnische installaties, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen en groenbuffers, voorzover zij ondergeschikt zijn aan de bestaande nijverheid.

Nieuw op te richten bedrijfswoningen dienen één geheel te vormen met de bedrijfspannen.

Het oprichten van een alleenstaande woning, los van de bedrijfsgebouwen is binnen deze zone niet langer toegelaten, dit om zuinig en compact ruimtegebruik te bewerkstelligen.

Het is niet toegelaten nieuwe zuiver commerciële activiteiten, zoals grootschalige winkels en handelszaken, onder te brengen binnen deze bestemmingszone.

De algemene inrichtingsstudie voor bedrijven dient op een duidelijke wijze de beoogde lay-out van de volledige bedrijfssite gelegen binnen onderhavig gemeentelijk RUP grafisch, vergezeld van een toelichting, weer te geven.

In het bijzonder dienen de maatregelen naar waterbeheersing, milieutechnische maatregelen, de visuele integratie van het bedrijf in het landschap, de ontsluitingen op de openbare weg en de impact van de beoogde werken op de omgeving nauwkeurig weer te geven.

Een gedetailleerde aanplantingstudie van de buffer(groenzone) dient opgenomen of gevoegd te worden bij de algemene inrichtingsstudie, teneinde op een afdoende wijze te kunnen aantonen dat een integratie van het bedrijf in de omgeving wordt beoogd.

De algemene inrichtingsstudie voor bedrijven dient gevoegd bij de (eerste) aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Alle volgende aanvragen dienen te kaderen binnen deze algemene inrichtingsstudie. Indien de toekomstplannen wijzigen en een vergunningsaanvraag afwijkt van deze initiële inrichtingsstudie, dan dient een nieuw algemene inrichtingsstudie opgemaakt te worden.

Teneinde over voldoende waterbergend vermogen te beschikken op de site, worden volgende zaken opgelegd:

- Waterdoorlatende verhardingen, tenzij dit om bepaalde redenen niet mogelijk is (vb. indien er gevaar optreedt voor bodemverontreiniging).

- Opvang van hemelwater afkomstig van daken naar reservoirs, voorzien van de nodige pompinstallatie om hergebruik van dit propere water af te dwingen.

- Opvang van hemelwater afkomstig van verhardingen naar dezelfde bovenvermelde reservoirs of bijkomende bufferbekkens (indien dit hemelwater door bepaalde verontreiniging niet herbruikbaar is).

Voor de dimensionering van de reservoirs en de bufferbekkens wordt verwezen naar de hemelwaterverordening.

Zuinig ruimtegebruik dient voorop te staan.

Indien ruimtelijk-organisatorisch mogelijk, dienen nieuwe gebouwen op een minimum afstand, gelijk aan de kroonlijsthoogte, van de zonegrens ingeplant te worden.

Zone 4: Zone voor ambacht

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Bovendien dienen voor de buitenwanden materialen en constructiewijzen gehanteerd die tot een aanvaardbare geluidsisolatie leiden.

Parkeergelegenheid, laad –en losplaatsen:

De bedrijven dienen ervoor te zorgen dat er voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers en personeel op eigen terrein voorhanden is. Bovendien dient laden en lossen ook volledig op eigen terrein te geschieden.

Tussen het openbaar domein en het private domein dient een niet-overrijdbare zone de grens tussen beiden aan te geven. Deze zone kan enkel onderbroken worden ter plaatse van de op- en afrit. Per bedrijf is 1 oprit en 1 afrit met een totale gezamenlijke breedte van maximaal 8 meter toegestaan.

Landschappelijke overgangszone, groenzone (bij wijze van aanduiding):

Deze zone is bedoeld voor het aanleggen van buffergroen. Bovendien kunnen voorzieningen voor het vertraagd afvoeren van hemelwater of het tijdelijk stockeren van water (waterpartijen/vijvers/natuurlijk bluswater/ reservoirs, ...) geïntegreerd worden in de bufferzone. Het is hoe dan ook niet toegelaten om te stapelen of te verharderen binnen deze zone.

Deze groenbuffer dient te bestaan uit een doorlopende combinatie van streekeigen traag- en snelgroeïende hoogstammen (of hoogstamknotbomen) én struiken, met een minimale breedte van 5 meter.

Voorzieningen voor het vertraagd afvoeren van hemelwater of het tijdelijk stockeren van water (waterpartijen/ vijvers/natuurlijk bluswater/ reservoirs, ...) kunnen eveneens geïntegreerd worden in de bufferzone, maar mogen de visuele afscherming niet teniet doen.

Binnen het buffergroen is elke vorm van bebouwing en stapelen verboden en zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer verboden.

Het buffergroen dient om:

- Het bedrijf visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen.
- Een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving.
- Te beletten dat dit bedrijf zijn activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting,...) uitbreidt naar aanpalende percelen.

Aanplant buffergroen:

Het buffergroen dient gerealiseerd binnen het eerste plantseizoen na aflevering van de eerste stedenbouwkundige vergunning.

De groenaanplant dient op een ordentelijke en vakkundige manier in stand gehouden te worden, zodat deze ten allen tijde haar functie kan vervullen.

De buffer kan onderbroken worden voor een toegangsweg naar de openbare weg.

Maatregelen voor waterbeheersing:

Er dienen maatregelen getroffen om alle niet vervuild hemelwater op te vangen en tijdelijk op de bedrijfsite te houden.

De gemeentelijke reglementeringen, de code van goede praktijk en de richtlijnen van de hogere overheid terzake, en eventuele latere wijzigingen, dienen hier gevolgd te worden.

Maatregelen omtrent ruimtelijke kwaliteit:

De ruimtelijke kwaliteit van ingrepen zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- zuinig en compact ruimtegebruik
- voorziene parkeerplaatsen
- kwalitatief kleur –en materiaalgebruik
- landschappelijke inkleding van het bedrijf met kwalitatieve groenvoorziening
- waterbeheersing
- genomen maatregelen inzake milieu en veiligheid
- genomen maatregelen inzake geluidsisolatie.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Laden en lossen van vrachtwagens en bestelwagens dient te gebeuren op eigen terrein, en niet op de openbare weg, teneinde de verkeersveiligheid op de openbare weg niet in het gedrang te brengen door deze activiteiten.

Bedrijven langs de Kruiskalsijdestraat.



Dit kan ondermeer inhouden dat het bedrijf voorziet in waterdoorlatende verhardingen, waterreservoirs, opvangen hemelwater in bufferzones, hergebruik van hemelwater,...

De bestaande geldende reglementering inzake waterbeheersing en latere wijzigingen zijn hier van toepassing.

In de motiveringsnota, gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient men de elementen aan te halen die aantonen dat de aanvraag voldoet aan de beoordelingscriteria.

Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan, niettegenstaande het voldoet aan bestemmings –en inrichtingsvoorschriften, geweigerd worden op basis van het niet voldaan zijn van de beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling.

Zone 5: Openbare wegenis

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bestemming

Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en pleinen en de daarbij horende functies van openbaar nut, zoals inrichtingen voor openbaar vervoer, straatmeubilair en verlichting.

Binnen deze zone zijn eveneens kleine nutsvoorzieningen (zoals elektriciteitscabines, telefooncabines, schuilhokjes, ...) toegelaten, voorzover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruiker niet hinderen.

Deze bestemmingszone van het RUP valt onder de categorie "wonen" conform het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Inrichting en beheer

Volgens de voorschriften van de bevoegde overheid.

De ruimtelijke kwaliteit van het openbare domein en het verblijfskarakter dienen hierbij centraal te staan.

Binnen de Ligywijk wordt de openbare weg ingericht in samenhang met de oorspronkelijke tuinwijk.

De herinrichting van deze wegen zou opnieuw straatbomen kunnen introduceren (linden) zoals in de oorspronkelijke tuinwijk. Een vroegere voetweg achter de woningen kan echter niet meer in het plan opgenomen worden, aangezien deze intussen volledig geprivatiseerd en gedeeltelijk bebouwd werd.

Zone 6: Buurtweg

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Bestemming

Deze zone is bestemd voor private toeritten, die toegang verlenen toe achterliggende eigendommen. Waar zij toegang verlenen tot meerdere woningen hebben zij een semi-publiek karakter, waardoor ze niet afgesloten kunnen worden.

Inrichting

Deze wegen dienen vrij te blijven van elke bebouwing. Nieuwe gebouwen dienen minimaal 8 meter afstand te houden tot deze zones.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze bestemmingszone van het RUP valt onder de categorie "wonen" conform het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Zone 7: Openbaar domein

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

Bestemming

Deze zone is bestemd voor een publieke open verblijfsruimte op wijkniveau met daarbinnen groene ruimte, pleinen, straten, parkeervoorzieningen, verlichting, kleine nutsgebouwtjes en kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen, en waterbuffering. De bestemming van deze zone is verruimbaar naar de aangrenzende woonvelden (zone 3), voor zover de verplichte dichtheid er bewaard blijft.

Inrichting en beheer

Het openbaar domein met de bovenvermelde elementen wordt als geheel ontworpen. Het duurzame karakter, de beeldkwaliteit en de onderlinge samenhang van de ingrepen staat voorop.

Bezettingspercentage:

Maximaal 5 % van de zone kan ingenomen worden door gebouwen.

Maximaal 40 % van de zone kan verhard worden.

Woonstraten

De woonstraten vormen de hoofdontsluiting van de wijk. De ontsluiting van de wijk verloopt voor circa 2/3 naar de Zonnebeekseweg en voor circa 1/3 naar de Hovelandlaan. Tussen beide gedeeltes is enkel in functie van diensten en openbaar vervoer een doorsteek mogelijk. De symbolische aanduiding hiervoor is indicatief, en kan verschoven worden in functie van het ontwerp van de publieke ruimte. Het wegenprofiel van de woonstraten is afgestemd op autoverkeer in twee richtingen, en heeft een sterk verkeersremmend karakter, waardoor het verblijfskarakter van het publiek domein voorop staat. Ter plaatse van de eindpunten worden keerpunten voorzien, eventueel aangevuld met een parkeerhaven. Ter plaatse van de aansluitpunten wordt rekening gehouden met een verdere aansluiting op de wegenis bij uitbreiding van de wijk.

Erfwegen

De erfwegen vormen de auto-arme wegen in de wijk. Het wegenprofiel is enkel voorzien voor autoverkeer in 1 richting, en zijn door hun beperkte rooilijn- en wegenisbreedte in eerste instantie ontworpen voor voetgangers en fietsers, en bieden geen plaats voor parkerende auto's. Er wordt binnen het openbaar domein dat aansluit bij de woonstraten voorzien in parkeerhavens om een voldoende aanbod aan parkeergelegenheid te hebben. Publieke parkeerplaatsen dienen gegroepeerd te worden en geïntegreerd met de omgevingsaanleg van de publieke open ruimte.

Primaire waterberging

De primaire waterberging staat in voor de buffering van het overtollige regenwater (na hergebruik, infiltratie, stockage en vertraagde afvoer vanuit de bouwblokken) op niveau van de wijk. Deze zones zijn indicatief aangegeven op plan, en worden mee ontworpen met de rest van het openbare domein.

De bestaande pool dient behouden te blijven.

Locatie gemeenschapsvoorzieningen

Ter plaatse van de symbolische aanduiding kan een bijkomend publiek gebouwtje ingeplant worden zoals een info-paviljoen of een kaartershuisje, met een maximale oppervlakte van 150 m² en een maximale hoogte van 4 m.

Andere kleinschalige constructies i.f.v. infrastructuur, wijkrecreatie, sport – en speelvoorzieningen zijn mogelijk in de zone, binnen de geldende bezettingspercentages.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze bestemmingszone van het RUP valt onder de categorie "wonen" conform het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.



Referentiebeeld woonstraten



Referentiebeeld waterberging in openbaar domein

Zone 8: Zone voor park- en pleinfunctie

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND <i>toelichting en visie</i>
Bestemming	<p>Deze bestemmingszone van het RUP valt onder de categorie “wonen” conform het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p>
<p>Deze zone is bestemd voor park- en pleinzones binnen het openbaar domein van de Ligywijk. Ze dienen vrij te blijven van bebouwing.</p>	
Inrichting en beheer	
<p>Inrichting: De park- en pleinzones worden ingericht in samenhang met de oorspronkelijke tuinwijk. De zones dienen vrij te blijven van parkeerplaatsen en gebouwen. Spel- en sportvoorzieningen zijn mogelijk, voor zover het maximale verhardingspercentage gerespecteerd wordt.</p> <p>Bezettingspercentage: Maximaal 50 % van de zone kan verhard worden. Alle verhardingen dienen in waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden.</p>	

Zone 9: Fiets -en voetgangerszone

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bestemming

Deze zones zijn bestemd voor wegenis in functie van een voetgangers - en fietsersverbinding.

Deze bestemmingszone van het RUP valt onder de categorie "wonen" conform het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het betreft o.a. verschillende doorsteken vanaf de Zonnebeekseweg naar het achterliggende binnengebied, het koerierspad ten zuiden van de Ligywijk, de te realiseren voetgangersdoorsteek tussen de Ligywijk en de geplande woonuitbreiding.

Inrichting

Bij de inrichting ervan dient een aanleg gehanteerd te worden dat het gebruik van deze wegen door gemotoriseerd verkeer ontraadt, en waar nodig verhindert.

Maximaal 50% van deze zones kan verhard worden. Hierbij dient waar technisch mogelijk gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende materialen.



Links de te behouden kapel langs de Zonnebeekseweg, ter hoogte van de toekomstige ontsluitingsweg van het woonuitbreidingsgebied. Rechts de te realiseren voetgangersdoorsteek tussen de Ligywijk en de geplande woonuitbreiding.

Kleine insteekwegen die ontsluiting geven (ook voor autoverkeer) aan in het achterliggende terrein vergunde woningen, werden opgenomen onder zone 6.

Zone 10: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Bestemming

Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en de begraafplaatsen.
Binnen deze zone komen twee specifieke zones voor:
Zone 10a is bestemd als zone voor de uitbreiding van het rust- en verzorgingstehuis.
Zone 10b is bestemd als zone voor een militaire begraafplaats/

Inrichting en beheer

Inrichting zone 10 a

Zone 10 a kan bebouwd worden als uitbreiding bij het bestaande rust- en verzorgingstehuis. De zone ten noorden van het Koerierspad, die niet aansluit bij de huidige bebouwde zone, dient ingericht te worden als een groene publieke ruimte met rustpunt.

- het gabariet van de bestaande bebouwing geldt als maximum voor de uitbreiding, met een maximale kroonlijsthoogte van 9 meter ten opzichte van het bestaande maaiveld, en een maximale nokhoogte van 12 meter ten opzichte van het bestaande maaiveld.
- het bezettingspercentage met verhardingen of bebouwing bedraagt maximaal 75 % van de zone. Minstens 25 % van de zone dient onverhard en onbebouwd te blijven.

Aanleg zone 10 b

De zone 10b krijgt een specifieke inrichting als begraafplaats.

- Bezettingspercentage:
 - Maximaal 75 % van de zone kan verhard of bebouwd worden. Minstens 25 % van de zone dient onverhard en onbebouwd te blijven. Alle verhardingen van paden dienen in waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden.
- Inplanting:
 - Bestaande vergunde kleine nutsvoorzieningen kunnen in deze zone behouden en/of vervangen worden.
 - Publieke gebouwen, schuilruimtes of cultusgebouwtjes zijn toegelaten met een maximale oppervlakte van 250 m², een maximale hoogte van 6 meter, en dit op een minimale afstand van 6 meter van zones 1 en 2.

Specifieke inrichtingsmaatregelen

Indicatieve aanduiding van het Koerierspad:

Het symbool voor fiets- en voetgangersverbinding geeft dat tussen de aangeduide punten een vrije ruimte van minimaal 8 meter breed als fiets- en voetgangersverbinding dient gevrijwaard te blijven. Binnen deze vrije ruimte dient een comfortabel fiets- en wandelpad van minimaal 2 meter breed aangelegd te worden. Het tracé dient een vloeiend verloop te hebben, met een maximale hoekverdraaiing van 30° ten opzichte van de oorspronkelijke as.

Bij de inrichting van de zone 10 a staat een kwalitatieve relatie met het Koerierspad voorop. Eventuele bebouwing dient op minimaal 3 meter afstand t.a.v. de rand van het Koerierspad ingeplant te worden.

De zone 10 b, aangeduid met het symbool voor onroerend erfgoed betreft een beschermd monument. Het behoud van het landschappelijke en architecturale karakter staat hierbij voorop. Alle inrichtingswerkzaamheden dienen dit karakter te respecteren en waar mogelijk te versterken.

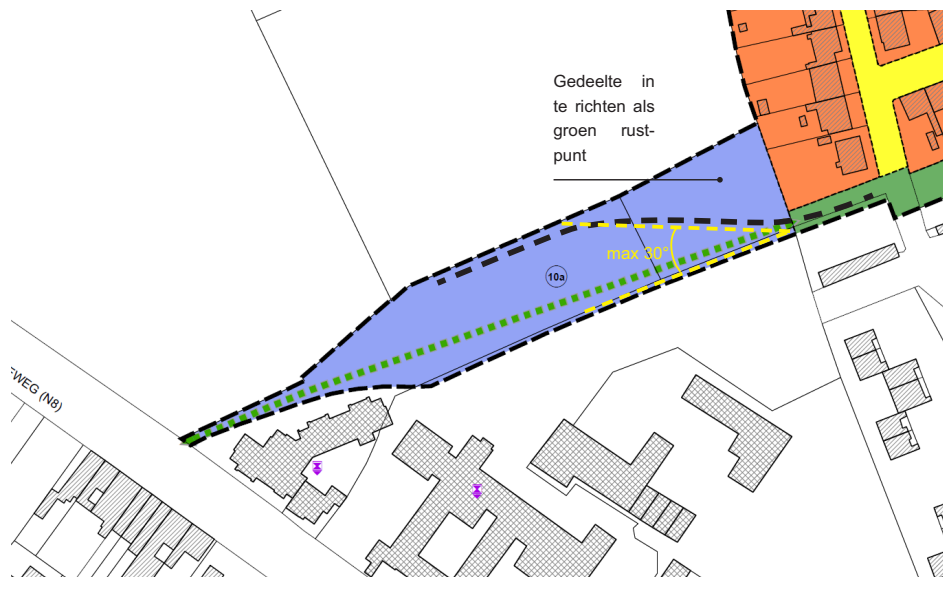
TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze bestemmingszone van het RUP valt onder de categorie "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" conform het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het betreft de elektriciteitscabine langs de Zonnebeekseweg en een deel van de gronden tussen het Koerierspad en de stedelijke begraafplaats, inclusief de gronden bij voormalige hoeve (gesloopt).

De Militaire begraafplaats 'Potyze Burial Ground Cemetery' is als monument beschermd sinds 1/04/2009.



Zone 11: landbouwzone

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bestemming

Deze zone is bestemd voor landbouwactiviteiten.

Inrichting en beheer

Ze dient vrij van gebouwen, verhardingen en stapelingen te blijven.
Omheiningen ten aanzien van het openbaar domein dienen transparant te zijn.