
RUP Lembeek dorp herziening 1

VOORSCHRIFTEN
versie GR2

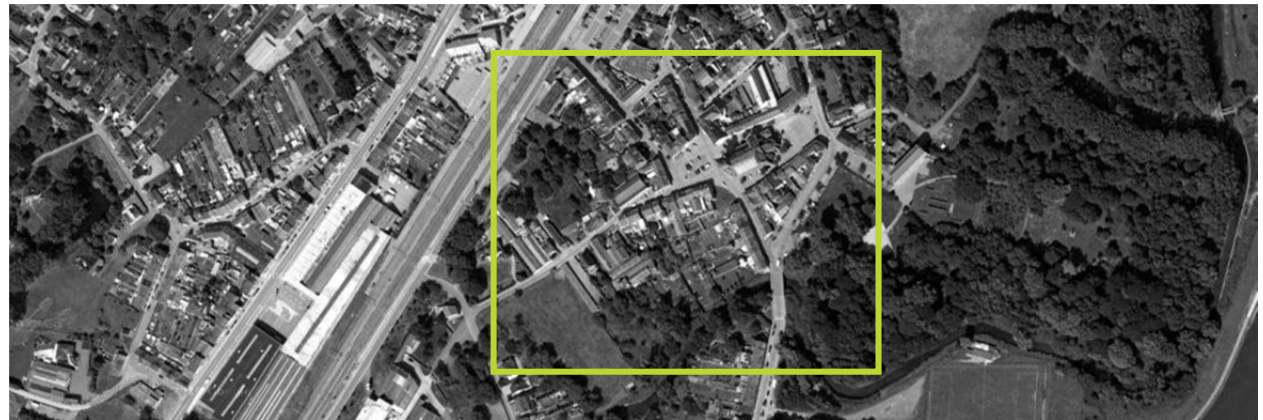


Stad Halle

Oudstrijdersplein 18 • 1500 Halle

tel. 02 363 22 11

d+aCONSULT.
ruimte voor ideeën



D+A CONSULT, Studiebureau voor Ruimtelijke Planning, Infrastructuur en Bouw | info@daconsult.be | www.daconsult.be |
Meiboom 26, 1500 Halle | T 02 363 89 10 | F 02 363 89 11 | Borchstraat 28, 2800 Mechelen | T 015 56 09 56 | F 015 56 09 59

colofon

RUP Lembeek dorp herziening 1

Opdrachtgever:

Stad Halle

Opdrachthouder:

D+A Consult nv – Meiboom 26 – 1500 Halle – info@daconsult.be – www.daconsult.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerpers,

Thomas Van den Boogaerde,
erkend ruimtelijk planner

Ann Lambrechts,
erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
3	voorontwerp	01/02/2013 – tvb	ala	3.1
	voorontwerp – plenaire vergadering	21/05/2013 – tvb	ala	3.2
4	ontwerp - voorlopige vaststelling gemeenteraad	04/07/2013 – tvb	ala	4.1
5	Ontwerp – definitieve vaststelling gemeenteraad	16/05/2014 – tvb	ala	5.1

<p>Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Halle in zitting van</p> <p>Vanwege de Raad, De Stadssecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>Het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Halle bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van tot en met</p> <p>Vanwege de Raad, De Stadssecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>
<p>Onderhavige voorschriften werden gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Halle,</p> <p>Vanwege de Raad, De Stadssecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van Halle, aanvaarde voorschriften,</p> <p>Vanwege de Raad, De Stadssecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>

Inhoudstafel

Algemene bepalingen	5
Artikel 1. Voorafgaande bepalingen	5
Artikel 2. Terminologie	8
Bepalingen per zone	10
Artikel 3. Openbare wegenis	10
Artikel 4. Wonen in de kern.....	12
Artikel 5. Projectgebieden	15
Artikel 6. Half-open bebouwing	21
Artikel 7. Voormalige pastorie.....	24
Artikel 8. Park aan de Zenne.....	26

LEESWIJZER

Ieder artikel bestaat uit de eigenlijke verordenend voorschriften en een eventuele toelichting bij dit voorschrift. Deze toelichtingen zijn steeds *cursief* aangeduid en hebben geen enkele verordenende kracht. De toelichtingen zijn slechts richtinggevende verduidelijkingen van de verordenende bepalingen.

Algemene bepalingen

Artikel 1. Voorafgaande bepalingen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuren bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te

VERORDENENDE BEPALINGEN

1.1. Algemene bepalingen

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften vullen elkaar aan en kunnen niet los van elkaar geïnterpreteerd worden. Beiden hebben verordenende kracht binnen de grenzen van het plan.

1.2. Bepalingen m.b.t. waterhuishouding en –beheer

1.2.1 Duurzame waterhuishouding

Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding vooropgesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden moet de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd worden. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadi's, waterpartijen...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opgevangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.

1.2.2 Behandeling afval- en hemelwater

De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater dienen te gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel. Indien er geen aansluiting op een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk is, dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of een kleine waterzuiveringsinstallatie (KWZI) te worden aangelegd. Bij de afwatering van verharde oppervlakte in de buitenruimte dienen de nodige maatregelen genomen te worden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen.

1.2.3 Ingrepen in kader van integraal waterbeleid

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in het kader van integraal waterbeleid zijn toegelaten in zover dat de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden en volgende

ontwikkelen of te versterken.

Elk nieuw initiatief waarvoor een vergunning nodig is en elk plan of programma moet voor de goedkeuring aan de watertoets onderworpen worden. Hierbij wordt onder meer nagegaan of het gebied waarvoor een vergunning wordt aangevraagd al dan niet recent overstroomd is en wat de impact van het initiatief op het overstromingsregime is.

Het watersysteem wordt als een nevenschikte functie aanzien binnen het effectief overstromingsgevoelig gebied. De invulling van de bestemming zoals voorzien op het grafisch plan is toelaatbaar mits er rekening wordt gehouden met de ruimtelijke behoeften van het water(systeem). Bij de aanvraag van de vergunning moet duidelijk aangegeven worden op welke wijze de bestaande ruimte voor water behouden wordt. Om overstromingsvrij te bouwen moet een veilig vloerpeil worden gerespecteerd en wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van een aangepaste bouwwijze waardoor geen ruimte voor water wordt ingenomen. Indien dit niet mogelijk is kan een ophoging enkel en alleen worden toegestaan voor het deel dat strikt noodzakelijk is voor het bouwen

aspecten nagestreefd worden:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksysteem, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen.

Deze werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden indien ze de hoofdbestemming van het gebied niet in gedrang brengen.

1.2.4 Overstromingsgevoelige gebieden

In effectief overstromingsgevoelige gebieden en recent overstroomde gebieden (ROG) kan uitsluitend nieuwbouw gerealiseerd worden indien er voldoende maatregelen voor overstromingsveilig bouwen worden genomen.

Bestaande bebouwing kan behouden blijven en verbouwd worden binnen het bestaande volume zonder het nemen van specifieke maatregelen. Bij herbouw dienen eveneens maatregelen voor overstromingsveilig bouwen te worden genomen.

Voor zover het RUP bijkomende bebouwing of herbouw mogelijk maakt binnen overstromingsgevoelig gebied of ROG moeten deze constructies volgens de volgende principes opgericht worden:

- het vloerpeil moet overstromingsveilig voorzien worden;
- er mogen geen ophogingen worden uitgevoerd, met als enige uitzondering ter hoogte van de woningen of andere schadegevoelige constructies mits compensatie;
- indien het voorzien van een veilig vloerpeil niet mogelijk is door een aangepaste bouwwijze (bouwen op kolommen...) kan een reliëfwijziging enkel en alleen worden toegestaan indien uit de aanvraag blijkt dat de ruimte voor water gecompenseerd wordt en de doorstroming niet in het gevaar komt;
- alle toegangen waarlangs water boven maaiveld het gebouw toch nog zou kunnen binnendringen, moeten eenvoudig waterdicht gemaakt kunnen worden.

Het bouwen van ondergrondse en/of half ondergrondse benutte kelders is niet toegestaan in ROG. Uitzonderingen hierop worden toegestaan indien bij de bouwaanvraag kan worden aangetoond dat de gebieden die in aanmerking komen voor de bouw van (half)ondergrondse constructies niet effectief overstroombaar zijn of dat er voldoende maatregelen worden getroffen om deze ondergrondse lagen overstromingsvrij te maken door overstromingsveilig bouwen.

van het gebouw en onder voorwaarde dat de verloren ruimte voor water op het zelfde perceel wordt gecompenseerd. Los van alle genomen maatregelen zijn hogere waterstanden nooit uit te sluiten, zodat het gebouw ook zodanig moet ontworpen worden dat alle toegangen langs waar water het gebouw kan binnendringen gemakkelijk afsluitbaar zijn bij extremere gebeurtenissen.

Met betrekking tot het overstromingspeil dient met de bevoegde waterloopbeheerder teruggekoppeld te worden.

1.3. Verhardingen

Verhardingen in de onbebouwde ruimte dienen tot een minimum beperkt te worden. Bovendien moeten de noodzakelijk verhardingen in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende en/of halfverharde materialen.

1.4. Voorafgaande bepalingen inzake archeologisch erfgoed

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet voldaan worden aan het decreet houdende bescherming van het archeologisch patrimonium. (archeologie decreet)

Artikel 2. Terminologie

TERM

B/T - index

aanbouw

bouwdiepte

gekoppelde bebouwing

G/T - index

herbouwen

kroonlijst

nevenbestemming

publieke ruimte

VERKLARING

De verhouding van de bebouwde (incl. overdekte) oppervlakte tot de totale oppervlakte van het terrein waarop gebouwd wordt.

Een gedeelte van een gebouw dat 'tegen' het hoofdgebouw staat en daar duidelijk aan ondergeschikt is. De aanbouw is lager dan het hoofdgebouw. Het kan, maar hoeft geen latere toevoeging te zijn. Een bijkeuken, een veranda, een garage...

Afstand tussen de voorgevel en de achtergevel, aan de buitenzijde gemeten.

Gebouwen met één gemene zijgevels of wachtgevels (blinde gevels).

De verhouding van de oppervlakte aan groen ten opzichte van de totale oppervlakte van een afgebakend gebied.

Een constructie volledig afbreken, en meer dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

Het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak

Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming die maximaal 50% van de totale oppervlakte mag innemen

De publieke ruimte omvat openbare en niet-openbare bebouwde en onbebouwde ruimte inclusief wegenis,

	parken en pleinen die voor het publiek toegankelijk zijn.
tuinrichting	Als tuinrichting wordt verstaan de tuinaanleg in aansluiting op het woonhuis. Tuinrichting bestaat zowel uit levende als uit architecturale elementen, waaronder bv. terras, opritten, parking, pergola, barbecue, waterpartij, land-art, trappenpartij...
uitbouw	uit een gebouw vooruitspringend deel van enige omvang dat wel steeds integraal deel uitmaakt van het gebouw.
V/T - index	De verhouding van de totale vloeroppervlakte tot de totale terreinoppervlakte waarop gebouwd wordt.
wachtgevel	Gevel van een gebouw zonder venster- of deuropeningen op de scheidingslijn van een perceel waartegen het gebouw op het aangrenzende perceel aangebouwd kan worden.
waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen	Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomiet, grind, natuursteen, houtsnippers, verhardingen met brede voegen...
woongelegenheid	Een woonruimte voor één persoon of één groep van personen met een minimale zelfstandigheid die (samen) in deze ruimte gedurende de grootste tijd van het jaar al of niet met georganiseerde hulp eten, slapen en zich ontspannen (=wonen). Hierin zijn begrepen de ééngezinswoningen, appartementen, studio's (serviceflats, studio's voor begeleid zelfstandig wonen, gewone studio's,..) en studentenkamers. Rusthuizen, weeshuizen en andere opvangcentra met verschillende kamers worden als één woongelegenheid voor een collectief gezin of huishouden beschouwd.

Bepalingen per zone

Artikel 3. Openbare wegenis

Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

3.1. Openbare wegenis

3.1.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en pleinen. De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegenis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand, als stedenbouwkundige last of door onteigening.

3.1.2 Inrichting en beheer

Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist opdat het verkeersluwe karakter wordt bevorderd. Binnen deze stroken is evenals de nodige groenvoorzieningen toegestaan.

Toelating tot bouwen kan slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan de openbare weg, of er een regelmatig aangelegde toegang tot hebben.

3.2. Openbare voetwegen

3.2.1 Bestemming

De 'zone voor openbare voetwegen' is bedoeld voor voetgangers- en fietsersverkeer. Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten tenzij voor onderhoud van de voetwegen.

3.2.2 Inrichting

Het tracé van de 'zone voor voetwegen' is minimaal 2 m breed.

De voetwegen dienen zoveel mogelijk aangelegd te worden in waterdoorlatende verhardingen en/of

halfverharde materialen. De toegankelijkheid voor fietsers en rolstoelgebruikers dient echter gegarandeerd te blijven.

3.3. Indicatieve fiets- en voetgangersverbindingen

3.3.1 Bestemming

De 'zone voor indicatieve fiets- voetgangersrelaties' is bedoeld voor voetgangers- en fietsersverkeer. Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten tenzij voor onderhoud of in geval de indicatieve fiets- en voetgangersrelatie samenvalt met de indicatieve ontsluiting in de projectgebieden.

3.3.2 Inrichting

Het tracé van de indicatieve aanduidingen voor fiets- en voetgangersrelaties is minimaal 2m breed en mag binnen de bestemmingszone vrij worden ingericht. Het tracé mag worden aangepast en moet niet de kortste weg tussen het begin- en eindpunt van het tracé afleggen.

Indien de indicatieve fiets- en voetgangersverbinding samenvalt met een woonerf maakt de verbinding integraal deel uit van het woonerf en dient geen afzonderlijk tracé te worden voorzien

De indicatieve fiets- en voetgangersverbindingen dienen zoveel mogelijk aangelegd te worden in waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde materialen. De toegankelijkheid voor fietsers en rolstoelgebruikers dient gegarandeerd te blijven.

Artikel 4. Wonen in de kern

Gebiedscategorie: wonen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

4.1. Bestemming

4.1.1 Hoofdbestemming

Zone bestemd voor aaneengesloten eengezinswoningen en meergezinswoningen.

4.1.2 Nevenbestemmingen

Volgende nevenbestemmingen zijn toegelaten:

- vrije beroepen;
 - diensten en buurtondersteunende functies;
 - ambachten verenigbaar met de woonfunctie;
 - winkelfunctie op gelijkvloerse verdieping.
-

4.2. Inrichting

4.2.1 Percelen

Gevels en erfscheidingen ten opzichte van de openbare weg

Alle scheidingsgrenzen van hervormde percelen of nieuwe gebouwen, dienen zoveel mogelijk loodrecht op de bouwlijn te worden getrokken tot op een diepte gelijk aan de uiterste grens van de gebouwen.

Kavels

Het gebied mag worden herverkaveld en verdeeld in nieuwe percelen met een minimale breedte van 6m gemeten op de bouwlijn.

4.2.2 Woontypologie

Alle nieuw op te richten woningen dienen aaneengeschakeld te zijn. Blinde gevels moeten verplicht worden afgewerkt.

4.2.3 Inplanting van de gebouwen

De voorgevels worden verplicht opgetrokken op de grens met het openbaar domein. Zichtbare zijgevels worden als een voorgevel behandeld.

De achtergevel respecteert een minimale afstand van 5m tot de achterste kavelgrens.

4.2.4 Gabariet

Bouwdiepte

De bouwdiepte bedraagt minimaal 8 m en maximaal 15 m voor de gelijkvloerse verdieping en 12 m voor alle overige verdiepingen.

Bouwhoogte, bouwlagen en woonlagen

De maximale bouwhoogte is beperkt tot 8 m tot de kroonlijst of afgewerkte dakrand.

Het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 2 onder kroonlijst of afgewerkt dakrandprofiel.

Binnen het toegestane gabariet zijn maximaal 3 woonlagen toegestaan. In geval van hellende daken wordt hierbij 1 woonlaag in het dak voorzien. In geval van plat dak kan een bijkomende teruggetrokken dakverdieping binnen het toegelaten gabariet worden voorzien. De maximale hoogte van deze dakverdieping is 3 m.

Ondergrondse bouwlagen in functie van kelder, bergruimte en parkeervoorzieningen zijn toegestaan doch tellen niet als woonlaag.

Dak

De dakhellingen variëren tussen 25 graden en 45 graden tenzij een interventie vereist wordt voor het aanbrengen van installaties om zonne-energie op te vangen, voor zover dit is opgenomen in de bouwaanvraag. Platte daken zijn toegelaten voor zover er aangesloten dient te worden op bestaande gebouwen met plat dak.

Rechtstaande dakvensters, dakterrassen en puntgevels zijn toegelaten tot minimum 0,80 m van zijdelingse (perceels)grenzen tot het dakvlak.

De uitbouw van dakterrassen op aanbouwen is toegelaten. Doch kan enkel op voorwaarde dat er gebruik wordt gemaakt van afsluitingspanelen of muurconstructies om de privacy van de omwonenden te verzekeren. Deze panelen of muurconstructies mogen in hoogte de lijn van de maximale dakhelling (45 graden) niet overschrijden.

De nok zal bij voorkeur evenwijdig zijn aan de voorgevel, en aan de zijgevel bij hoekgebouwen, tenzij om

architectonische en/of esthetische redenen een andere vormgeving te verrechtvaardigen is. De hoogte van de nok zal echter nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst.

4.2.5 Onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als tuinzone met een degelijk onderhouden groenaanleg onder de vorm van (gras)perken en hoog- en laagstammige beplantingen. Deze tuinzone heeft een minimale G/T-index van 0,3.

Verhardingen worden gerealiseerd in waterdoorlatende en/of half-verharde materialen.

4.2.6 Woningen gelegen in de definitief goedgekeurde ankerplaats

De verschillende woningen gelegen in de definitief goedgekeurde ankerplaats (aangeduid op het grafisch plan) moeten bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning advies vragen aan de bevoegde instanties overeenkomstig de vigerende wetgeving.

Artikel 5. Projectgebieden

Gebiedscategorie: wonen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

5.1. Algemeen

5.1.1 Algemeen inrichtingsplan

Voor elk projectgebied moet een samenhangend algemeen inrichtingsplan worden opgemaakt. Dit plan moet op voldoende wijze en duidelijk gemotiveerd aangeven op welke manier het volledige projectgebied zal worden ontwikkeld. Hierbij moet duidelijk worden gemaakt hoe de publieke ruimte met bijhorende groenaanleg, de gebouwen, de parkeervoorzieningen en de private buitenruimte op elkaar zijn afgestemd en een samenhangend geheel vormen. Dit plan wordt als informatief document bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gevoegd.

Het algemeen inrichtingsplan kan in verschillende fases worden ontwikkeld. Indien er in verschillende fases wordt gewerkt moet elke fase op zich voldoende kwaliteit hebben om als een op zichzelf staande entiteit te fungeren. Bij een uitwerking in verschillende fases moeten deze voldoende duidelijk worden aangegeven op het algemeen inrichtingsplan.

5.1.2 Duurzaam bouwen

Alle principes van het duurzaam ruimtegebruik dienen maximaal worden toegepast.

Bij grote wijzigingen aan gebouwen (nieuwbouw, vernieuwbouw en verbouwingen die betrekking hebben op meer dan 50% van het bestaande volume) waarbij een stedenbouwkundige vergunning nodig is, dient:

- verplicht te worden gebouwd in duurzame bouwmaterialen;
- in functie van de waterhuishouding worden platte daken bij nieuwbouw en vernieuwbouw en daken met een dakhelling van minder dan 15° verplicht ingericht als groendaken, tenzij kan worden aangetoond dat er volledig gebruik kan worden gemaakt van het opgevangen regenwater voor het watergebruik van de bewoners en/of de daken voor de winning van duurzame energie zullen ingericht worden;
- gebouwen met een dakhelling groter dan 15° moeten voldoende opvang en buffering van regenwater voor herbruik voorzien overeenkomstig de vigerende richtlijnen op Vlaams en provinciaal niveau;

5.2. Indicatieve ontsluiting

5.2.1 Bestemming

Binnen de woonprojecten is een indicatieve ontsluiting aangegeven.

Deze indicatieve ontsluiting heeft een woonerf bestemming. De ruimte dient te worden ingericht als een verkeersluwe erfontsluiting die de te ontwikkelen woningen ontsluit en toegang biedt tot de (half-)ondergrondse parkeergelegenheden van de woonprojecten

Op de indicatieve ontsluiting, die wordt vormgegeven als woonerf, wordt geen ruimte voorzien voor bewonersparkeren. Per wooneenheid kunnen 0,3 parkeerplaatsen worden voorzien in functie van bezoekersparkeren.

5.2.2 Inrichting

Deze indicatieve ontsluiting mag binnen de bestemmingszone worden verschoven maar moet ter hoogte van de Fonteinstraat aansluiten op de geplande doorsteek onder het gebouw van woonproject B.

De indicatieve ontsluiting moet een minimale breedte van 10 m hebben. Er mag geen doorgaande verbinding voor gemotoriseerd verkeer ontstaan tussen de Zuiderstraat en de Fonteinstraat. De indicatieve ontsluiting dient daarom fysiek te worden onderbroken.

De indicatieve ontsluiting dient als een centrale ruimte waarrond de verschillende nieuwe ontwikkelingen moeten worden geschikt. Er moet worden gezocht naar een zo optimaal mogelijke inplanting zodat verblijven en groene ruimtes samen met de gebouwen een sterk geheel vormen. Dwarse insteken op de indicatieve ontsluiting zijn toegelaten.

De indicatieve ontsluiting moet uitgewerkt worden als een groene as. De indicatieve ontsluiting wordt ingeschakeld in het netwerk van publieke ruimte binnen het woonproject A. De indicatieve ontsluiting moet in contact staan met de pastorijtuin en er één geheel mee vormen zodat een samenhangende groene publieke ruimte ontstaat.

De fysieke onderbreking van de indicatieve ontsluiting zoals trappen of paaltjes dient zo te worden ontwikkeld dat er geen doorgaand gemotoriseerd verkeer mogelijk is. Voetgangers en fietsers moeten wel de mogelijkheid hebben om tussen de Zuiderstraat en de Fonteinstraat te circuleren.

Met compact bouwen wordt niet enkel zuinig ruimtegebruik gestimuleerd. Compact bouwen bevordert eveneens de principes van het duurzaam ecologisch bouwen.

In de projectzone A zit een sterk niveauverschil tussen de Zuiderstraat en de Fonteinstraat (meer dan 5 m.) Dit niveauverschil biedt een opportuniteit voor het bouwen in verschillende plateaus, het uitwerken en inplanten van diverse woontypologieën. Het terreinverschil laat ook toe dat er (half-)ondergrondse parkeerlagen kunnen worden gecombineerd met bovenliggende woonentiteiten. Bij de bouw van ondergrondse lagen moeten de bevoegde instanties (VMM) in verband met de grondwaterstromingsgevoeligheid gecontacteerd worden. Dit enkel indien er ondergrondse constructies met een diepte van meer dan 5 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m worden voorzien in zones met een grondwatergevoeligheid type 2 en voor ondergrondse constructies met een diepte van meer dan 3 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m in zones met een grondwatergevoeligheid type 1, zoals aangegeven in het decreet integraal waterbeleid.

Met de randen van het woonproject wordt bedoeld:

- Zoveel mogelijk langsheen de bestaande

5.3. Projectgebied A

5.3.1 Bestemming

Zone bestemd voor seniorenvoorzieningen, eengezinswoningen en meergezinswoningen.

5.3.2 Inrichting

Woontypologie

Er wordt uitgegaan van 4 volumes of entiteiten waarbinnen een differentiatie van woonaanbod en woontypologieën moeten worden voorzien. Binnen deze 4 volumes kunnen gezamenlijk maximaal 40 wooneenheden worden gerealiseerd. Compact bouwen moet als leidraad voor de ontwikkeling van deze volumes worden aangewend.

De verschillende bouwentiteiten dienen te worden aangepast aan het reliëf. Hierbij kunnen entiteiten in de helling worden geschoven en kunnen (half-)ondergrondse parkeerlagen worden gerealiseerd.

Inplanting van de gebouwen

Voorgevel:

De voorgevels worden verplicht op de bestemmingsgrens met de openbare wegnis gebouwd of op de grens met het te ontwikkelen woonerf van de indicatieve ontsluiting.

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

- indien er niet wordt aangesloten op een aanpalend gebouw minstens 3 m;
- blinde gevels dienen steeds te worden afgewerkt met aansluitende bebouwing.

Diepte van de gebouwen:

- maximale bouwdiepte: 15 m

Ruimtelijke voorwaarden

Verder dienen de vier entiteiten volgende randvoorwaarden te respecteren:

- De vier entiteiten worden maximaal op de randen van de zone voor woonproject A opgetrokken, met respect voor de afstandsregels en dit in functie van het openhouden van een gemeenschappelijke centrale ruimte rond de indicatieve ontsluiting.
- Het optrekken van nieuwe blinde gevels in het woonproject A is niet toegelaten.
- De vier volumes hebben samen een maximale B/T index van 0,4
- De vier volumes mogen samen een maximale V/T index van 1,2 omvatten.

openbare wegenis en de nog te realiseren ontsluiting op het plan als indicatieve ontsluiting weergegeven

- *Met een maximale vrijwaring van het perceelsinwendige.*

Gabariet

Bouwhoogte, bouwlagen en woonlagen

De maximale bouwhoogte is beperkt tot 8 m tot de kroonlijst of afgewerkte dakrand, gemeten vanaf het afgewerkte vloerpeil van de eerste woonlaag (gelijkgesteld aan gelijkvloerse verdieping)

Het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 2 onder kroonlijst of afgewerkt dakrandprofiel.

Ondergrondse bouwlagen, volledig ondergronds of deels ondergronds ten gevolge van het bestaande reliëf, zijn toegestaan doch tellen niet als woonlaag noch bouwlaag. Zij kunnen worden aangewend als parkeer- en/of opbergruimte.

Binnen het toegestane gabariet zijn maximaal 3 woonlagen toegestaan. In geval van hellende daken wordt hierbij 1 woonlaag in het dak voorzien. In geval van plat dak kan een bijkomende teruggetrokken dakverdieping binnen het toegelaten gabariet worden voorzien. De maximale hoogte van deze dakverdieping is 3 m.

Plaatselijk kan een extra woonlaag in functie van het creëren van een ruimtelijk accent worden toegelaten. Deze ruimtelijke accenten worden bij voorkeur op de hoeken van de te bouwen volumes opgetrokken.

Dak

De dakvorm is vrij.

Hellende daken hebben een maximale dakhelling van 45°

Onbebouwde ruimte

De private onbebouwde ruimte wordt ingericht als tuinzone met een degelijk onderhouden groenaanleg onder de vorm van (gras)perken en hoog- en laagstammige beplantingen. Deze tuinzones hebben een minimale G/T-index van 0,8. Ruimte voor private tuinen moeten deel uitmaken van het algemene inrichtingsplan.

De verhardingen in de private tuinruimtes worden gerealiseerd in waterdoorlatende en/of half-verharde materialen.

De publieke onbebouwde ruimte in het woonproject A worden ingericht als woonerf volgens de voorschriften van art. 6.2.

Parkeervoorziening

Binnen de onbebouwde ruimte moet minimaal één parkeerplaats per wooneenheid worden voorzien. Er kan afgeweken worden van de norm van 1 parkeerplaats per wooneenheid wanneer er een grondige motivering hiervoor bij de stedenbouwkundige aanvraag wordt gevoegd. De parkeerplaatsen moeten worden

gegroepeerd achteraan het perceel.

Bij de inrichting van de parking dient een minimum aan groen voorzien te worden.

5.4. Projectgebied B

5.4.1 Bestemming

Zone bestemd voor seniorenvoorzieningen en meergezinswoningen.

5.4.2 Inrichting

Woontypologie

Er wordt uitgegaan van 1 aaneengesloten volume waarbinnen een maximum van 20 wooneenheden worden voorzien. Compact bouwen moet als leidraad voor de ontwikkeling van deze volumes worden aangewend.

Inplanting van de gebouwen

Voorgevel:

De voorgevel wordt verplicht op de bestemmingsgrens met de openbare wegegrens gebouwd.

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

- Het bouwvolume in projectgebied B is vrijstaand en heeft een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van 4 m.

Diepte van de gebouwen

- Binnen het projectgebied B kan tot een diepte van 42 m worden gebouwd. Deze maximale afstand wordt gemeten vanaf de grens met het openbaar domein.
- Binnen deze maximale bouwdiepte dient een aaneengesloten gebouw te worden ontwikkeld met een breedte van maximaal 15 m per bouwvleugel.
- Bijkomende traphallen of externe circulatieruimte kan buiten deze 15 m worden voorzien.

Verder dient aan volgende randvoorwaarden te worden voldaan:

- Vanuit de Fonteinstraat moet een onderdoorgang op het gelijkvloerse verdiep worden voorzien met een breedte van minstens 8 m, gekoppeld aan de groenruimte.
- Het nieuwe gebouwencomplex moet worden georganiseerd rond een centraal binnenplein of centrale publieke tuinruimte die aansluit op art 8 'Park aan de Zenne'

Het bouwen van een alleenstaand volume binnen projectgebied B is in functie van het openhouden van de bestaande erfdiensbaarheden en het maken van een doorgang naar het achtergelegen park aan de Zenne

In functie van het niet verstoren van de historisch vervuilde grondlagen is het verboden ondergrondse bouwlagen te ontwikkelen.

Gabariet

Bouwhoogte, bouwlagen en woonlagen

De maximale bouwhoogte is beperkt tot 9m tot de kroonlijst of afgewerkte dakrand, gemeten vanaf het afgewerkte vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping.

Het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 3 onder kroonlijst of afgewerkt dakrandprofiel. De derde bouwlaag mag slechts voor 50% worden bebouwd.

Ondergrondse bouwlagen, volledig ondergronds of deels ondergronds zijn niet toegelaten.

Dak

De dakvorm is vrij.

Hellende daken hebben een maximale dakhelling van 45°

Onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als openbare tuin/plein en parking met een degelijk onderhouden groenaanleg. De onbebouwde ruimte heeft een minimale G/T index van 0,3.

Alle verhardingen in de onbebouwde ruimte worden gerealiseerd in waterdoorlatende en/of half-verharde materialen.

Parkeervoorziening

Binnen de onbebouwde ruimte moet minimaal één parkeerplaats per wooneenheid worden voorzien. Er kan afgeweken worden van de norm van 1 parkeerplaats per wooneenheid wanneer er een grondige motivering hiervoor bij de stedenbouwkundige aanvraag wordt gevoegd. De parkeerplaatsen moeten worden gegroepeerd achteraan het perceel.

Bij de inrichting van de parking dient een minimum aan groen voorzien te worden.

Artikel 6. Half-open bebouwing

Gebiedscategorie: wonen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Kavels die door de bestaande toestand tussen twee gekoppelde of alleenstaande woningen worden opgetrokken worden niet verplicht op de kavelgrens een blinde gevel op te trekken maar kunnen als alleenstaande woningen worden toegelaten.

VERORDENENDE BEPALINGEN

6.1. Bestemming

6.1.1 Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor wonen in alleenstaande of gekoppelde eengezins- en meergezinswoningen.

6.1.2 Nevenbestemmingen

Volgende nevenbestemmingen zijn toegelaten:

- vrije beroepen,
 - diensten en buurtondersteunende functies.
-

6.2. Inrichting

6.2.1 Percelen

Gevels en erfscheidingen ten opzichte van de openbare weg

Alle scheidingsgrenzen van hervormde percelen of nieuwe gebouwen, dienen zoveel mogelijk loodrecht op de bouwlijn te worden getrokken tot op een diepte gelijk aan de uiterste grens van de gebouwen.

Kavels

Het gebied mag worden herverkaveld en verdeeld in nieuwe percelen met een minimale breedte van 10 m gemeten op de bouwlijn. Bij de vorming van percelen voor alleenstaande gebouwen is een minimale kavelbreedte op de bouwlijn van 12 m vereist.

6.2.2 Woontypologie

- Alle nieuw op te richten woningen dienen gekoppeld te zijn. Blinde gevels moeten verplicht worden afgewerkt.
- Indien een kavel niet aansluit op een blinde gevel en niet toelaat een gekoppelde woning te bouwen is het optrekken van een alleenstaande woning toegestaan

6.2.3 Inplanting van de gebouwen

Afstand tot de perceelsgrenzen

Volgende minimale afstanden tot de perceelsgrenzen dienen te worden gerespecteerd:

- een achteruitbouwstrook van minimaal 5 m ten opzichte van de grens met het openbaar domein;
- een minimale bouwvrije zone van minimum 3 m ten opzichte van de open zijkavelgrens;
- een minimale afstand van 10 m ten opzichte van de achterste kavelgrens.

Bouwdiepte

De bouwdiepte bedraagt minimaal 8 m en maximaal 15 m voor de gelijkvloerse verdieping en 12 m voor alle overige verdiepingen.

6.2.4 Gabariet

Bouwhoogte, bouwlagen en woonlagen

De maximale bouwhoogte is beperkt tot 7 m tot de kroonlijst of afgewerkte dakrand, gemeten vanaf het afgewerkte vloerpeil van de eerste woonlaag (gelijkgesteld aan gelijkvloerse verdieping)

Het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 2 onder kroonlijst of afgewerkt dakrandprofiel. Ondergrondse bouwlagen, volledig ondergronds of deels ondergronds ten gevolge van het bestaande reliëf, zijn toegestaan doch tellen niet als woonlaag noch bouwlaag. Zij kunnen worden aangewend als parkeer- en/of opbergruimte.

Binnen het vermelde gabariet zijn maximaal 2 woonlagen toegestaan.

Dak

De dakhellingen variëren tussen 25 graden en 45 graden tenzij een interventie vereist wordt voor het aanbrengen van installaties om zonne-energie op te vangen, voor zover dit is opgenomen in de bouwaanvraag. Platte daken zijn toegelaten voor zover er aangesloten dient te worden op bestaande gebouwen met plat dak.

Rechtstaande dakvensters, dakterrassen en puntgevels zijn toegelaten tot minimum 0,80 m van zijdelingse (perceels)grenzen tot het dakvlak.

De uitbouw van dakterrassen op aanbouwen is toegelaten. Doch kan enkel op voorwaarde dat er gebruik wordt gemaakt van afsluitingspanelen of muurconstructies om de privacy van de omwonenden te verzekeren. Deze panelen of muurconstructies mogen in hoogte de lijn van de maximale dakhelling (45 graden) niet

overschrijden.

De nok zal bij voorkeur evenwijdig zijn aan de voorgevel, en aan de zijgevel bij hoekgebouwen, tenzij om architectonische en/of esthetische redenen een andere vormgeving te verrechtvaardigen is. De hoogte van de nok zal echter nooit hoger reiken dan 6 m boven de kroonlijst.

6.2.5 Onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als buitenruimte (tuinzone, terrassen, opritten,...) met een degelijk onderhouden groenaanleg onder de vorm van (gras)perken en hoog- en laagstammige beplantingen.

Binnen de onbebouwde ruimte wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- Voortuinzone of achteruitbouwstrook. Deze zone heeft een minimale G/T-index van 0,4
- Overige tuinzone. Deze zone heeft een minimale G/T-index van 0,8

Verhardingen worden gerealiseerd in waterdoorlatende en/of half-verharde materialen.

Parkeervoorzieningen of opritten mogen worden voorzien in de onbebouwde ruimte met een maximum van twee parkeerplaatsen. Parkeerplaatsen moeten worden voorzien in waterdoorlatende materialen.

Artikel 7. Voormalige pastorie

Gebiedscategorie: Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

De pastorie is opgenomen in een definitief goedgekeurde ankerplaats. Voor alle handelingen met betrekking tot het verbouwen van de voormalige pastorie dient er advies te worden ingewonnen bij de bevoegde instanties

VERORDENENDE BEPALINGEN

7.1. Voormalige pastorie

7.1.1 Bestemming

Hoofdbestemming

De voormalige pastorie is bestemd voor het huisvesten van gemeenschapsfuncties.

Binnen de voormalige pastorie is het eveneens toegelaten woongelegenheden te organiseren.

7.1.2 Inrichting

Er moet maximaal worden gestreefd naar het behoud van de stijl en vormgeving van de voormalige pastorie. Structurele aanpassingen van het gebouw mogen zolang het authentieke uitzicht van het gebouw niet wordt aangetast.

Er moet binnen het bestaande volume worden gewerkt; nieuwe aanbouwen zijn niet toegestaan. Nieuwe uitbouwen zijn toegelaten. Om het dakverdiep als een functionele laag te kunnen inrichten is het toegelaten bijkomende openingen te maken.

Bij de inrichting van wooneenheden in een maximum van 3 toegelaten. De verschillende woongelegenheden hebben minimaal een private ingang en worden bediend door één centrale gemeenschappelijke (toe)gang.

7.2. Pastorijtuin

7.2.1 Bestemming

De pastorijtuin wordt ingericht als publieke groene ruimte.

7.2.2 Inrichting

De pastorijtuin wordt ingericht als een publiek buurtpark. Waardevolle hoogstambomen en/of opgaand groen mag niet worden gerooid tenzij deze een gevaar vormen door ziekte en/of een goede doorwaadbaarheid van het park hinderen.

In geval een bestaande waardevolle hoogstamboom moet worden gerooid wegens veiligheidsoverwegingen dient deze vervangen te worden door een gelijksoortige boom of een boom met een gelijksoortige habitus. Waardevol opgaand groen moet bij rooien worden vervangen in het volgend plantseizoen.

Alle verhardingen in de pastortuin worden aangebracht in functie van paden en verbindingen of voor het creëren van verblijfsruimte. Deze worden maximaal uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

De pastortuin heeft een G/T index van minimaal 0,8.

Artikel 8. Park aan de Zenne

Gebiedscategorie: Overig groen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

8.1. Bestemming

8.1.1 Hoofdbestemming

Het park aan de Zenne wordt ingericht als een publiek park met natuurontwikkeling als nevenfunctie.

8.2. Inrichting

De verschillende delen van het park worden zo ingericht dat natuurlijk waarden spontaan in het gebied kunnen ontwikkelen. In functie van het verbeteren van verschillende natuurlijk biotopen zijn alle nodige natuurtechnische maatregelen toegestaan.

Binnen deze zone worden de verschillende nodige inrichtingen voorzien om een goed doorwandelbaarheid van het gebied te verzekeren. Ondermeer het interregionaal Zennepad zal hier gerealiseerd kunnen worden. De aan te leggen paden worden in waterdoorlatende of halfverharde materialen opgetrokken. Constructies die de doorwaadbaarheid van het park verzekeren zoals knuppelpaden of passerelles zijn toegestaan.

In het park aan de Zenne is de plaatsing van constructies zoals banken, vuilnisbakken en overig straatmeubilair toegelaten. Deze constructies worden maximaal gekozen in functie van hun duurzaam gebruik.

8.3. Beheer

Het gebied moet worden beheerd volgens de principes van het duurzaam ecologisch groenbeheer.

Alle nodige maatregelen voor het behoud en/of verbetering van de bestaande natuurwaarden in deze zone zijn toegelaten.