

Stad Halle RUP Kruisveld

Voorontwerp
Stedenbouwkundige voorschriften



Stad Halle
Oudstrijdersplein 18
1500 Halle

Grontmij Belgium nv
Brussel, mei 2014

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering

van ** ** *

Op bevel,

De Secretaris

De Voorzitter

Zegel van de gemeente

Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner

Patrick Roothaer

Verantwoording

Titel : RUP Kruisveld

Subtitel : Voorontwerp
Stedenbouwkundige voorschriften

Projectnummer : 11230001 (316213)

Referentienummer : 11230001_04_vs

Revisie : c

Datum : Mei 2014

Auteur(s) : Patrick Roothaer
E-mail adres : patrick.roothaer@grontmij.be

Gecontroleerd door :
Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door :
Paraaf goedgekeurd :

Contact : Arenbergstraat 13 bus 1
B-1000 Brussel
T +32 2 383 06 40
F +32 2 380 36 08
info@grontmij.be
www.grontmij.be

Inhoudsopgave

0	Artikel 0: Voorafgaandelijke en algemene bepalingen.....	5
1	Artikel 1: Recreatiezone	6
2	Artikel 2: Projectzone Kruisveld	10
3	Artikel 3: Zone voor wonen in open en half-open bebouwing (Ysayestraat).....	20
4	Artikel 4: Zone voor wonen in open en half-open bebouwing (Halleweg)	22
5	Artikel 5: Openbare wegenis	24
6	Artikel 6: Publieke groenzone (overdruk)	25
7	Artikel 7: Groenbuffer (overdruk)	27
8	Artikel 8: Tijdelijke groenbuffer (overdruk).....	28
9	Artikel 9: Verbinding voor langzaam verkeer (symbolische aanduiding).....	29
10	Artikel 10: Deelzone voor parking (overdruk)	30

0 Artikel 0: Voorafgaandelijke en algemene bepalingen

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 0.1: Bouwhoogte

Tenzij in de voorschriften anders gesteld, worden de bouwhoogtes bepaald ten opzichte van het maaiveld. De hoogte van het maaiveld is het gemiddelde peil van de door de constructie, waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, ingenomen grondoppervlakte.

Artikel 0.2: Hoofdzakelijk vergunde constructies die niet aan de verordenende bepalingen voldoen

Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de voorschriften voor de desbetreffende zone, zijn voor bestaande vergunde of geacht vergunde constructies of delen van constructies, die niet aan de verordenende bepalingen voldoen, volgende werken en handelingen toegelaten:

- Instandhoudingswerken, ook structurele;
- Verbouwingen binnen het bestaande volume.

1 Artikel 1: Recreatiezone

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De zone is bestemd voor alle vormen van sport, recreatie en jeugdactiviteiten. De toegelaten activiteiten vallen onder de noemer 'dagrecreatie'. Het is niet de bedoeling om in de zone 'verblijfsrecreatie' toe te laten. Er wordt evenwel een uitzondering gemaakt voor jeugdverblijf in groepsverband. Voorbeelden zijn jeugdlokalen met mogelijkheden tot verblijf. Dit kan bijvoorbeeld door in de gebouwen keuken en sanitair te voorzien. Jeugdverblijfsaccommodatie kan ook gekoppeld worden aan sport- of jeugdkampen.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 1.1: Gebiedscategorie

Recreatie

Artikel 1.2: Bestemming

Het gebied is bestemd voor sport-, recreatie- en jeugdvoorzieningen, met uitzondering van alle vormen van verblijfsrecreatie behalve jeugdverblijf in groepsverband.

Het gebied is tevens bestemd voor:

- de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding

Volgende activiteiten zijn enkel toegelaten als complementaire en ondergeschikte functie bij een andere hoofdactiviteit:

- wonen, onder de vorm van woningen van maximaal 200 m² vloeroppervlakte ten behoeve van de huisvesting van conciërges of bewakingspersoneel;
- Kantoren en administratieve diensten.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Het maximaal bebouwingspercentage is het aandeel van de zone dat wordt ingenomen door gebouwen. Andere types van constructies worden hier niet bijgerekend. Maximaal 20% van de zone mag worden ingenomen door niet-waterdoorlatende constructies. Dit betreft zowel gebouwen als andere constructies zoals bijvoorbeeld verharde sportterreinen.

Het groenpercentage is het aandeel landschappelijk groen, buiten de verplicht te realiseren buffers. Deze bepaling zorgt voor een zekere graad van groene inkleding van de recreatieve voorzieningen.

De maximale bouwhoogte heeft enkel betrekking op gebouwen. Voor andere constructies, zoals bijvoorbeeld lichtmasten, geldt geen hoogtebeperking. Er is evenmin een beperking voor technische installaties op gebouwen.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 1.3: Inrichting

Voor de inrichting van de zone gelden volgende bepalingen:

- Maximaal bruto bebouwingspercentage: 15%
- Maximaal bruto percentage grondinname door niet waterdoorlatende constructies (inclusief gebouwen maar exclusief wegenis): 20%
- Minimaal groenpercentage buiten de verplichte buffers en de niet-verharde recreatieve voorzieningen: 10%

Artikel 1.4: Gebouwen en constructies

Voor gebouwen gelden volgende bepalingen:

- Minimale afstand ten opzichte van de zonegrenzen: 10,00 meter
- Maximale bouwhoogte: 12,00 meter

Voor constructies, andere dan gebouwen, geldt geen maximale hoogte.

Afsluitingen zijn toegelaten onder de vorm van levende hagen of paal en draad, eventueel dichtgemaakt tot op 40 centimeter hoogte.

Artikel 1.5: Parkeernormen en parkings

In de zone geldt volgende parkeernorm:

- Minimum 2 en maximum 2,5 plaatsen per 100 m² overdekte voorzieningen voor sport, recreatie of jeugd;
- Minimum 13 en maximum 27 plaatsen per hectare voorzieningen voor sport, recreatie of jeugdvoorzieningen in open lucht.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

In het kader van het streven naar een meer duurzame mobiliteit, wordt het langzaam verkeer aangemoedigd. Voor fietsers is het belangrijk dat er voldoende kwalitatieve en bij voorkeur overdekte fietsenstallingen zijn. De norm is van toepassing bij elke vergunningsaanvraag die bijkomende parkeerplaatsen omvat.

Indien de N203a ondertunneld wordt, is het toegelaten om de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer te verleggen naar de zuidzijde van de zone.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De inrichting van parking voldoet aan volgende voorwaarden:

- Parkeerinfrastructuur moet landschappelijk en visueel in de omgeving geïntegreerd worden door voldoende groenaanleg en een aangepast materiaalgebruik. Het minimale begroeningspercentage van de parkings bedraagt 10 % en bestaat uitsluitend uit streekeigen en/of standplaatsgebonden beplanting;
- Per 2 parkeerplaatsen voor auto's moet er minimum 1 fietsenstalling worden voorzien. Deze norm is van toepassing bij de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen.

Artikel 1.6: Ontsluiting

De ontsluiting van de zone voor gemotoriseerd verkeer gebeurt langs de Ysayestraat. Secundaire toegangen voor hulpdiensten zijn ook langs andere straten toegelaten.

Van zodra de overdrukzone van tijdelijke buffer vervalt volgens de bepalingen van Artikel 8, mag de zone tevens ontsloten worden via de N203a.

Artikel 1.7: Bepalingen betreffende verlichting voor buitensportvelden

Bij het aanbrengen van verlichtingsinfrastructuur rondom velden en terreinen voor sport, recreatie en jeugdinfrastructuur en op en rondom parkings moeten de nodige maatregelen getroffen worden om hinder voor de omgeving te vermijden. Op zijn minst moeten volgende maatregelen genomen worden:

- De verlichting wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke.
- Er wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van neerwaarts gericht licht.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Bebouwing moet steeds voldoen aan de gewestelijke en provinciale verordeningen betreffende hemelwaterputten en afkoppeling van hemelwater.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 1.8: Bepalingen betreffende waterbeheer

De zone is tevens bestemd voor voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding, inclusief waterbeheer(sing) en waterzuivering.

2 Artikel 2: Projectzone Kruisveld

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Openbare verharde ruimten zijn bijvoorbeeld straten en pleinen. Openbare groene ruimten zijn bijvoorbeeld parken, speelpleinen, graspartijen, bermen en andere groenvoorzieningen. Kleinhandel, kantoren en diensten, horeca en socio-culturele voorzieningen zijn toegelaten als complementaire en navengeschiede functie aan het wonen. Complementair wil zeggen dat ze steeds samen met het wonen voorkomen. Ondergeschikt aan het wonen betekent dat in elk hoofdgebouw ten minste 51% van de vloeroppervlakte bestemd is voor wonen.

Om de ruimtelijke dynamiek in het binnen gebied en potentiële verkeersshinder te vermijden worden de functies ambachten en nijverheid en recreatieve voorzieningen niet toegelaten. Artikel 6 bepaalt de mogelijkheden in de publieke groenzones die in overdruk worden aangeduid. In de publieke groenzones zijn kleinschalige recreatieve voorzieningen toegelaten.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 2.1: Gebiedscategorie

Wonen

Artikel 2.2: Bestemming

Het gebied is bestemd voor wonen en voor volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen: openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten.

Kleinhandel, kantoren en diensten, horeca en socio-culturele voorzieningen zijn toegelaten als aan het wonen ondergeschikte en complementaire functie.

Ambachten en nijverheid zijn niet toegelaten.

Recreatieve voorzieningen zijn niet toegelaten met uitzondering van de functies en voorzieningen zoals bepaald in Artikel 6.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De projectzone heeft een oppervlakte van 2,78 ha. Daarvan wordt 0,60 ha of 22% aangeduid met de overdruk 'publiek groen'. Daarvan moet 75% of 0,45 ha ook effectief ingericht en beheerd worden als publieke groenzone (zie Artikel 6: Publieke groenzone (overdruk)). De overige oppervlakte is bestemd voor de andere functies in het gebied (woningen, privaat groen, openbare wegenis, ...). Het minimaal te realiseren aandeel groen is dus 0,45 van 2,78 ha of 16%. Het centrale groengebied is gekoppeld aan de deelzones 1 en 2. Het verplichte groenpercentage wordt daarom enkel opgelegd in deze deelzones. Dit betekent dat 0,45 ha publiek groen gekoppeld is aan 2,42 ha, de oppervlakte van de deelzones 1 en 2 samen. Hieruit volgt dat bij de ontwikkeling van deze deelzones een groenaandeel van ten minste 0,45 op 2,42 of 18% geldt.

Het publiek groen moet worden gerealiseerd in de daartoe op het grafisch plan aangeduide overdrukzones. Indien een hoger percentage publiek groen wordt voorzien, dan mogen ook publieke groenzones buiten deze overdrukzones worden ingericht.

Indien voor de volledige bestemmingszone het minimaal percentage publiek groen (16%) reeds gerealiseerd is, dan vervalt de verplichting om publieke groenzones te voorzien. Dit geeft de mogelijkheid om bij een gefaseerde ontwikkeling reeds een groot deel of de volledige oppervlakte publiek groen in de eerste fase in te richten. Dit kan eventueel worden opgelegd onder de vorm van een last bij het toekennen van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning.

De zone is bestemd voor eengezinswoningen. Er wordt een uitzondering toe-

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 2.3: Inrichting

In de deelzones 1 en 2 moet elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkaveling een minimaal percentage publiek groen van 18% voorzien, tenzij in de bestaande toestand het minimale percentage publiek groen voor de volledige projectzone van 16% reeds bereikt is. Het publiek groen moet worden gerealiseerd in de daartoe op het grafisch plan aangeduide overdrukzones. Indien een hoger percentage publiek groen wordt voorzien, dan mag het bijkomend percentage ofwel eveneens in de op het grafisch plan aangeduide overdrukzones worden gerealiseerd ofwel buiten deze overdrukzones.

Bij de aanleg en inrichting van publieke groenzones wordt voldoende gebruik gemaakt van streekeigen of standplaatsgebonden soorten. Bestaande ecologisch waardevolle elementen worden zo veel mogelijk behouden en geïntegreerd in de publieke groenzones.

Bij de aanleg van openbare wegenis en andere openbare verharde oppervlaktes moet voldoende aandacht besteed worden aan de mogelijkheden tot infiltratie en/of vertraagde afvoer van hemelwater.

Toegangen tot woningen en garages moeten worden aangelegd op een waterdoorlatende wijze.

Artikel 2.4: Bebouwing

Typologie

De zone is bestemd voor eengezinswoningen in open, half-open of gegroepeerde bebouwing. Gegroepeerde bebouwing bestaat uit groepen van

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

gelaten voor het creëren van zorgwoningen. Het creëren van een tweede woongelegenheden is niet vergunningsplichtig maar meldingsplichtig als het gaat om een vorm van zorgwonen.

Men spreekt van zorgwonen als voldaan is aan al volgende voorwaarden:

- In een bestaande woning wordt 1 ondergeschikte wooneenheid gecreëerd.
- De ondergeschikte wooneenheid vormt 1 fysiek geheel met de hoofdwooneenheid.
- De ondergeschikte wooneenheid, de ruimten die gedeeld worden met de hoofdwooneenheid niet meegerekend, maakt ten hoogste een derde uit van het bouwvolume van de volledige woning.
- De eigendom of ten minste de blote eigendom van hoofd- en ondergeschikte berust bij dezelfde titularis of titularissen.
- De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
 - Hetzij ten hoogste 2 ouderen van 60 jaar of ouder.
 - Hetzij ten hoogste 2 hulpbehoevende personen (personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een vergoeding van de Vlaamse zorgverzekering, personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven).

De eengezinswoningen zijn van het type 3 bouwlagen met een plat dak of 2 bouwlagen onder dak. Het is toegelaten om de verschillende types te combineren in één bouwvolume.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

maximum 4 fysisch aaneen gebouwde individuele woningen. Er moet rekening worden gehouden met de specifieke bepalingen per deelzone.

In een bestaande eengezinswoning is de verwezenlijking van een ondergeschikte wooneenheid met het oog op de creatie van een vorm van zorgwonen toegelaten. Na het beëindigen van de zorgsituatie mag de bestaande zorgwoning niet aangewend worden voor het huisvesten van meerdere gezinnen.

Inplanting

De bebouwing wordt ingeplant op minstens 3,00 meter en maximaal 6,00 meter van de bestaande of ontworpen rooilijn langs de straat.

De afstand van een vrijstaande zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens is minimum 3,00 meter.

De afstand van een vrijstaande zijgevel tot een zonegrens is minimum 6,00 meter. Deze afstand wordt teruggebracht tot 3,00 meter ten opzichte van de straat.

Afmetingen en gabariet

Het gabariet wordt gedefinieerd door onderstaande bepalingen:

- Een bouwdiepte van maximaal 12,00 meter;
- Voor gebouwen met een plat dak: een hoogte van de dakrand van maximaal 9,75 meter;
- Voor gebouwen met een andere dakvorm:
 - Een kroonlijsthoogte van maximaal 6,15 meter;
 - Een maximale dakhelling van of overeenkomend met 45°.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De private buitenruimte kan zowel individueel of collectief zijn. In dit laatste geval maken verschillende woningen gebruik van een gemeenschappelijke tuin. Deze tuin moet wel privaat, dus niet publiek toegankelijk zijn.

De private buitenruimte mag gedeeltelijk gerealiseerd worden onder de vorm van een balkons of (dak-) terrassen. In functie van de realisatie van het verplicht aanbod aan bescheiden woningen, wordt voor ten hoogste 25% van het aantal woningen aan lagere oppervlakte aan private buitenruimte toegelaten. Ze mag echter nooit kleiner zijn dan 50m².

Binnen de zone moeten er voor elke woongelegenheden 2 parkeerplaatsen zijn. Een inpandige garage maakt deel uit van de woning. Een individuele auto-staanplaats ligt buiten het fysiek bouwvolume van de woning maar op het individuele perceel.

Het is eveneens toegelaten om het vereiste aantal parkeerplaatsen te realiseren op een gemeenschappelijke parking. Een 'carport' wordt gedefinieerd als een open constructie met een plat dak bestemd voor het parkeren 1 of meerdere motorvoertuigen.

Per 5 woningen wordt 1 bezoekersparking voorzien. Uitgaande van een maximum van 54 woningen, moeten 10 parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd worden.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 2.5: Private buitenruimte

Elke woning moet beschikken over een individuele of collectieve private buitenruimte van minstens 120 m² per woning, waarvan minstens 90 m² op het maaiveld.

Voor ten hoogste 25% van het aantal woningen en enkel in het kader van de realisatie van het aandeel bescheiden woningen kan een lagere norm worden gehanteerd. De private buitenruimte mag echter nooit kleiner zijn dan 50m² per woning.

Artikel 2.6: Parkeernormen

Per woning moeten 2 autostaanplaatsen worden voorzien. Deze kunnen voorkomen onder één van volgende vormen:

- Een individuele inpandige garage;
- Een individuele autostaanplaats, niet overdekt of overdekt met een carport;
- Een autostaanplaats in of op een gemeenschappelijke parking, niet overdekt of overdekt met een carportconstructie;
- ondergrondse garages of parkings.

Bijkomend moet er per 5 woningen één parkeerplaats ten behoeve van bezoekers worden voorzien. Bezoekersparking wordt gerealiseerd in de daartoe voorziene overdrukzone op het grafisch plan. Indien een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op nieuwbouw of verkaveling van een gedeelte van de zone, dan moet minimaal dit aandeel gerealiseerd worden, tenzij er in de bestaande toestand reeds 10 bezoekersparkings zijn.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Dit kan gebeuren middels een inrichtingsstudie. Een inrichtingsstudie is een informatief document en wordt als zodanig meegestuurd aan de bevoegde instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 2.7: Ontsluiting

In de zone is wegenis voor gemotoriseerd verkeer toegelaten. De zone wordt ontsloten via één aansluiting op de Wielewaallaan en één aansluiting op de Ysayestraat. Binnen de zone mag geen verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen beide aansluitingen gerealiseerd worden. Er moet rekening worden gehouden met de specifieke bepalingen per deelzone.

Artikel 2.8: Ontwikkelingsmodaliteiten

Elke deelzone wordt bij voorkeur als één geheel ontworpen en ontwikkeld. Een gefaseerde en/of gedeeltelijke ontwikkeling is echter mogelijk.

Indien een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op een gedeelte van een deel zone, moet worden aangetoond hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De aanvraag moet daartoe voldoende informatie verstrekken aan de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening van de totaliteit voor het gebied.

Artikel 2.9: Bepalingen betreffende ruimtelijke kwaliteit en woon- en leefkwaliteit

De inrichting van de projectzone moet voldoende de ruimtelijke kwaliteit en de woon- en leefkwaliteit garanderen. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- De vormgeving en kwalitatieve inrichting van het openbaar domein, waarbij minstens 16% van de totale projectzone ingericht en in stand gehouden wordt als een kwalitatieve openbare of collectieve groene

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

ruimte en/of groene speelruimte;

- Een evenwichtige verhouding tussen bebouwde, verharde en niet bebouwde en niet verharde ruimte waarbij elke woning moet beschikken over voldoende kwalitatieve private buitenruimte, individueel of collectief, met een absoluut minimum van 50 m² per wooneenheid;
- De verkeersafwikkeling voor gemotoriseerd verkeer binnen de zone inclusief de aansluiting op de bestaande openbare wegenis en de voorzieningen voor een veilig langzaam verkeer;
- De oplossing om te voldoen aan de vastgelegde parkeernormen; in het bijzonder moet bij de keuze voor collectieve parkeerplaatsen aange-toond worden dat deze op een vlotte en veilige manier bereikbaar zijn en dat hun schaal, vormgeving en inplanting geen afbreuk doet aan ruimtelijke kwaliteit van de projectzone als geheel.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet voldoende informatie verstrekken aan de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van bovenstaande criteria.

Bij de inrichting van de zone moet voldoende aandacht besteed worden aan de inpassing van de projectzone in de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en bebouwing;
- de relatie met de in de omgeving bestaande of gewenste woondichtheid.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet voldoende informatie verstrekken aan de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van bovenstaande criteria.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De bruto bouwdichtheid wordt berekend door het aantal woningen te delen door de totale oppervlakte van het gebied waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft. Dit is de oppervlakte inclusief wegenis, groenzones, enz, doch zonder de oppervlakte publiek groen in de daartoe voorziene overdrukzone.

De hogere bouwdichtheid maakt het mogelijk om het aandeel bescheiden woningen volgens het decreet grond- en pandenbeleid te kunnen realiseren.

De bruto bouwdichtheid wordt berekend door het aantal woningen te delen door de totale oppervlakte van het gebied waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft. Dit is de oppervlakte inclusief wegenis, groenzones, enz, doch zonder de oppervlakte publiek groen in de

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 2.10: Specifieke bepalingen voor deelzone 1

Artikel 2.10.1: Dichtheid

Aanvragen voor woningbouw en verkavelingen hebben een bruto dichtheid van minimum 25 en maximum 30 woningen per hectare. Bij het berekenen van de woningdichtheid wordt de oppervlakte publieke groenzone niet verrekend.

Er kan een hogere dichtheid worden toegelaten indien dit noodzakelijk is voor het naleven van de vigerende wetgeving betreffende het bescheiden woningaanbod.

Artikel 2.10.2: Typologie

De deelzone is bestemd voor eengezinswoningen in half-open of gegroepeerde bebouwing.

Artikel 2.10.3: Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

De deelzone wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Ysayestraat.

Artikel 2.11: Specifieke bepalingen voor deelzone 2

Artikel 2.11.1: Dichtheid

Aanvragen voor woningbouw en verkavelingen hebben een bruto dichtheid van minimum 15 en maximum 20 woningen per hectare. Bij het berekenen van de woningdichtheid wordt de oppervlakte publieke groenzone

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

daartoe voorziene overdrukzone.

De hogere bouwdichtheid maakt het mogelijk om het aandeel bescheiden woningen volgens het decreet grond- en pandenbeleid te kunnen realiseren.

De bruto bouwdichtheid wordt berekend door het aantal woningen te delen door de totale oppervlakte van het gebied waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft. Dit is de oppervlakte inclusief wegenis, groenzones, enz.

De hogere bouwdichtheid maakt het mogelijk om het aandeel bescheiden woningen volgens het decreet grond- en pandenbeleid te kunnen realiseren.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

ne niet verrekend.

Er kan een hogere dichtheid worden toegelaten indien dit noodzakelijk is voor het naleven van de vigerende wetgeving betreffende het bescheiden woningaanbod.

Artikel 2.11.2: Typologie

De deelzone is bestemd voor eengezinswoningen in open of half-open bebouwing.

Artikel 2.11.3: Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

De deelzone wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Wielewaallaan.

Artikel 2.12: Specifieke bepalingen voor deelzone 3

Artikel 2.12.1: Dichtheid

Aanvragen voor woningbouw en verkavelingen hebben een bruto dichtheid van minimum 15 en maximum 20 woningen per hectare. Bij het berekenen van de woningdichtheid wordt de oppervlakte publieke groenzone niet verrekend.

Er kan een hogere dichtheid worden toegelaten indien dit noodzakelijk is voor het naleven van de vigerende wetgeving betreffende het bescheiden woningaanbod.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Deelzone 3 wordt ontsloten via deelzone 1. Het is niet toegelaten om deze deelzone rechtstreeks naar een van de omliggende straten te ontsluiten.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 2.12.2: Typologie

De deelzone is bestemd voor eengezinswoningen in open of half-open bebouwing.

Artikel 2.12.3: Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

De deelzone wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de deelzone 1. Het verkavelen van gronden en het bouwen van woningen is daarom slechts vergunbaar indien de deelzone kan ontsloten worden via bestaande wegen in deelzone 1 of indien beide ontsluitingen op zijn minst deel uitmaken van een gelijktijdige of gezamenlijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 2.13: Harmonie bij halfopen bebouwing

Bij gekoppelde of gegroepeerde woningen gelden volgende bepalingen voor de eerste 4,00 meter vanaf de gemeenschappelijke muur:

- De hoofdgebouwen hebben dezelfde voorbouwlijn.
- Het gabarriet gevormd door de bouwdiepte, de dakvorm, de kroonlijsthoogte, de dakhelling en de nokhoogte is hetzelfde voor beide hoofdgebouwen.

Kleine afwijkingen op de inplanting van de voorgevel zijn toegelaten voor zover het geheel visueel beschouwd kan worden als zijnde ingeplant op de gemeenschappelijke voorbouwlijn. Kleine afwijkingen kunnen zowel betrekking hebben op vooruitspringende als op terugliggende gevelvlakken en constructies.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Bijgebouwen die fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw moeten niet voldoen aan bovenstaande harmonieregels, tenzij deze bijgebouwen zich tussen beide hoofdgebouwen in bevinden.

3 Artikel 3: Zone voor wonen in open en half-open bebouwing (Ysayestraat)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Om de ruimtelijke dynamiek in het binnen gebied en potentiële verkeersshinder te vermijden worden de functies ambachten en nijverheid en recreatieve voorzieningen niet toegelaten.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften
Artikel 3.1: Gebiedscategorie Wonen
Artikel 3.2: Bestemming Het gebied is bestemd voor wonen. Kleinhandel, kantoren en diensten, horeca en socioculturele voorzieningen zijn toegelaten als aan het wonen ondergeschikte en complementaire functie. Ambachten en nijverheid en recreatieve voorzieningen zijn niet toegelaten.
Artikel 3.3: Bebouwing <u>Typologie</u> De zone is bestemd voor eengezinswoningen in open of half-open bebou-

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Binnen de zone moet voor elke woongelegenheid minstens één parkeerplaats zijn. Een inpandige garage maakt deel uit van de woning. Een individuele autostaanplaats ligt buiten het fysiek bouwvolume van de woning maar op het individuele perceel. Een 'carport' wordt gedefinieerd als een open constructie met een plat dak bestemd voor het parkeren 1 of meerdere motorvoertuigen.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

wing.

Inplanting

De bebouwing wordt ingeplant op 5,50 meter van de bestaande rooilijn langs de straat. De voortuinstrook mag voor ten hoogste 50% verhard worden. Zijtuinstroken hebben een breedte van minstens 5,50 meter.

Afmetingen en gabariet

Het gabariet wordt gedefinieerd door onderstaande bepalingen:

- Een bouwdiepte van minimaal 7,50 en maximaal 8,50 meter;
- Een gevelbreedte van maximaal 13,00 meter;
- Een kroonlijsthoogte van minimaal 5,80 meter en maximaal 6,25 meter;
- Schilddaken of zadeldaken met een dakhelling van minimaal 25° en maximaal 50°.

Artikel 3.4: Parkeernormen

Per woning moet minstens één autostaanplaats worden voorzien. Deze kan voorkomen onder één van volgende vormen:

- Een individuele inpandige garage;
- Een individuele autostaanplaats, niet overdekt of overdekt met een carport.

4 Artikel 4: Zone voor wonen in open en half-open bebouwing (Halleweg)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Om de ruimtelijke dynamiek in het binnen gebied en potentiële verkeersshinder te vermijden worden de functies ambachten en nijverheid en recreatieve voorzieningen niet toegelaten.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften
Artikel 4.1: Gebiedscategorie Wonen
Artikel 4.2: Bestemming Het gebied is bestemd voor wonen. Kleinhandel, kantoren en diensten, horeca en socioculturele voorzieningen zijn toegelaten als aan het wonen ondergeschikte en complementaire functie. Ambachten en nijverheid en recreatieve voorzieningen zijn niet toegelaten.
Artikel 4.3: Bebouwing <u>Typologie</u> De zone is bestemd voor eengezinswoningen in open of half-open bebou-

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Binnen de zone moet voor elke woongelegenheid minstens één parkeerplaats zijn. Een inpandige garage maakt deel uit van de woning. Een individuele autostaanplaats ligt buiten het fysiek bouwvolume van de woning maar op het individuele perceel. Een 'carport' wordt gedefinieerd als een open constructie met een plat dak bestemd voor het parkeren 1 of meerdere motorvoertuigen.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

wing.

Inplanting

De bebouwing wordt ingeplant op 5,00 meter van de bestaande rooilijn langs de straat. De voortuinstrook mag voor ten hoogste 50% verhard worden. Zijtuinstroken hebben een breedte van minstens 3,00 meter.

Afmetingen en gabariet

Het gabariet wordt gedefinieerd door onderstaande bepalingen:

- Een bouwdiepte van maximaal 20,00 meter op het gelijkvloers en 12,00 meter op de verdiepingen;
- Een gevelbreedte van maximaal 13,00 meter;
- Een kroonlijsthoogte van minimaal 5,80 meter en maximaal 6,25 meter;
- Schilddaken of zadeldaken met een dakhelling van minimaal 25° en maximaal 50°.

Artikel 4.4: Parkeernormen

Per woning moet minstens één autostaanplaats worden voorzien. Deze kan voorkomen onder één van volgende vormen:

- Een individuele inpandige garage;
- Een individuele autostaanplaats, niet overdekt of overdekt met een carport.

5 Artikel 5: Openbare wegenis

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, stationeer- en parkeervoorzieningen, wegsignalisatie, wegbebakening, verlichting, afwatering, beplantingen, veiligheidsuitrustingen, leidingen, telecommunicatie infrastructuur.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur.

Dit gebied is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden in de omgeving toegelaten.

6 Artikel 6: Publieke groenzone (overdruk)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De publieke groenzone is afgebakend en in overdruk aangeduid op het grafisch plan. De oppervlakte van de overdrukzone is 6.044 m². Van de overdrukzone moet minstens 75% of 4.533 m² effectief als publieke groenzone worden ingericht en in stand gehouden. Dit betekent dat de publieke groenzones zoals aangeduid op het grafisch plan groter zijn dan wat in werkelijkheid op het terrein minimaal moet worden gerealiseerd. Dit garandeert enige flexibiliteit bij de verkaveling en/of inrichting van het gebied.

Uiteraard is het toegelaten om tot 100% van de aangeduide publieke groenzone als dusdanig in te richten. Tevens mogen buiten de aangeduide groenzones ook andere publieke groene ruimtes worden aangelegd. De 75% per publieke groenzone is echter een minimum.

Tot kleinschalige infrastructuur voor de recreatieve functie worden gerekend: speeltuigen, speelbossen en speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorzieningen, ...

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Op het grafisch plan is in overdruk een publieke groenzone vastgelegd.

Minstens 75 % van deze overdrukzone moet worden ingericht en in stand gehouden als publieke groenzone. De overige 25% mag worden ingericht volgens de voorschriften van de grondkleur.

Binnen de publieke groenzone moet een continue verbinding voor langzaam verkeer voorzien worden tussen de Wielewaallaan en de Ysayestraat.

Minstens 40% van de oppervlakte van de publieke groenzone wordt ingericht en beheerd als extensieve groenzone.

In dit gedeelte zijn gebouwen en constructies verboden, met uitzondering van:

- kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor recreatief, educatief of socio-cultureel medegebruik;
- het aanbrenge van kleinschalige infrastructuur die gericht op de recreatieve functie, met inbegrip van gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een totale oppervlakte van ten hoogste 100 m² met

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Niet gemotoriseerd verkeer is onder meer wandelen, fietsen, paardrijden. Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- uitsluiting van elke vorm van verblijfsaccommodatie;
- het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- kleinschalige bovengrondse en ondergrondse nutsvoorzieningen;
- voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding, inclusief waterbeheer(sing) en waterzuivering, op voorwaarde dat ze op een kwalitatieve wijze landschappelijk geïntegreerd worden.

7 Artikel 7: Groenbuffer (overdruk)

RICHTINGGEVEND

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De zone is bestemd voor de aanleg van een functionele en/of landschappelijke buffer ten opzichte van de aangrenzende terreinen. Deze groene buffer wordt beplant met een menging van streekeigen of standplaatsgebonden struiken en hoogstammige bomen. Hoogstammige bomen worden ingeplant op minstens 2,00 meter van de perceelsgrens.

Werken en handelingen in functie van de aanleg, de inrichting en het beheer van de buffer zijn toegelaten. Het aanbrengen van verhardingen en het bouwen van constructies en gebouwen is niet toegelaten, met uitzondering van volgende infrastructuur:

- afsluitingen volgens de voorschriften van de grondkleur;
- doorgangen van maximaal 2,00 meter breed in functie van de ontsluiting van het plangebied voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- maximaal 1 secundaire toegang voor gemotoriseerd verkeer in functie van een nooduitgang of een ontsluiting voor hulpdiensten.

Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen dit deelplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de buffer aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.

8 Artikel 8: Tijdelijke groenbuffer (overdruk)

RICHTINGGEVEND

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De overdruk van tijdelijke groenbuffer vervalt van zodra de N203a ondertunneld is. Tot zolang gelden in de tijdelijke groenbuffer dezelfde voorschriften als in Artikel 7.

9 Artikel 9: Verbinding voor langzaam verkeer (symbolische aanduiding)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Open verhardingen bestaan uit losse materialen zoals grind, dolomiet of boomschors. Ook begroeide verhardingen zoals grasdallen of grindgras worden ingedeeld bij de open verhardingen. Open verhardingen zijn waterdoorlatend.

Half-open verhardingen zijn verhardingen met voegen. Kleinere vaste elementen zoals kasseien, tegels of klinkers worden tegen elkaar gelegd. Half-open verhardingen zijn in principe waterdoorlatend. Dit is echter afhankelijk van de voegvulling, de breedte van de voegen en de doorlaatbaarheid van de fundering. Half-open verhardingen worden enkel toegelaten indien ze waterdoorlatend zijn.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Om functionele relaties te leggen worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zwakke weggebruiker. Een trage verbinding bestaat uit een pad van minstens 2,50 meter breed, aangelegd in open of half-open verharding.

De lijn op het grafisch plan is indicatief voor het te realiseren tracé.

Alle werken en handelingen die het realiseren van een aangeduide verbinding hypothekeren of die een bestaande aangeduide verbinding te niet doen, zijn verboden.

10 Artikel 10: Deelzone voor parking (overdruk)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Er zijn enkel niet overdekte parkeerplaatsen toegelaten. Alle vormen van gesloten of half-open parkeervoorzieningen (inclusief carports) zijn niet toegelaten.

De zone voor parking is aangeduid als overdruk. Indien de overdrukzone niet bestemd wordt voor parking, gelden de voorschriften volgens overdruk van publieke groenzone.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Deze overdrukzone is, bestemd voor het aanleggen, inrichten of uitrusten van parking met niet-overdekte parkeerplaatsen op het maaiveld.

Indien de overdrukzone niet ingericht wordt als parking, gelden de bepalingen van de overdruk 'publieke groenzone' volgens Artikel 6.