

Stedenbouwkundige voorschriften RUP Woonlagen Centrum:

ALGEMEEN GELDENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. VERKLARENDE BEGRIPPENLIJST

1.1. Aantal (bouw en/of woon)lagen

Relevant cijfer dat het aantal bovengrondse bouwlagen weergeeft om de impact van het bouwvolume in zijn omgeving te kennen. In de voorschriften wordt gewerkt met een gemiddeld aantal (woon en/of bouw)lagen. Dit betekent dat er plaatselijk een bijkomende laag voorzien kan worden maar deze moet gecompenseerd worden met elders het wegnemen van een laag.

1.2. Assistentiewoningen

Al an niet erkende woning met verhoogde toegankelijkheid voor personen, die een specifieke woonhulp vereisen (vb. Senioren of mensen met een beperking).

1.3. Bouwlaag

Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld:

- de 1° bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken;
- de 2° bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1° verdieping;
- enz.

Ondergrondse technische ruimtes en parkeergarages worden niet als bouwlaag aanzien.

1.4. Bouwlijn

De bouwlijn is de denkbeeldige lijn waarop de voor- of achtergevel dient opgericht te worden en welke bepaald wordt in de stedenbouwkundige voorschriften. Ook beschreven als de voorgevelbouwlijn/voorbouwlijn en achtergevelbouwlijn/achterbouwlijn.

1.5. Bruto-oppervlakte:

Oppervlakte te rekenen inclusief gemeenschappelijk gebouwde delen en inclusief alle muren.

1.6. Dakvolume:

De bouwlaag, die zich boven de kroonlijst van het hoofdvolume uitsteekt.

1.7. Gebouw:

Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

1.8. Groendak:

Begroeid dak dat minstens bestaat uit een wortelvaste laag, een draineerlaag, een substraatlaag en een vegetatielaag.

1.9. Netto-oppervlakte:

Oppervlakte te rekenen exclusief gemeenschappelijk gebouwde delen en exclusief de buitenmuren en inclusief alle muren.*

1.10. Rooilijn

De rooilijn is de denkbeeldige lijn waarop de voor- of achtergevel dient opgericht te worden en welke bepaald wordt in de stedenbouwkundige voorschriften. Ook beschreven als de voorgevelbouwlijn/voorbouwlijn en achtergevelbouwlijn/achterbouwlijn.

1.11. Sociale huurwoningen:

Huurwoningen, die vallen onder het sociale huurdecreet (vb. woningen verhuurd door een Sociaal Verhuur Kantoor, kortweg SVK genoemd, of een Sociale HuisvestingsMaatschappij, kortweg SHM genoemd)

1.12. Trage weg: doorsteekmogelijkheid voor de zachte weggebruiker (Fietzers en voetgangers) van minimum 2.00m brede verharding en minimaal 3.00m openbaar domein.

1.13. Vloer/terreinindex (V/T):

De totale bruto vloeroppervlakte van de bebouwde delen (som van alle bouwlagen) gedeeld door de totale terreinoppervlakte. Deze geldt voorgans de aangeduide deelzone. Indien er een aanvraag voor een kleinere projectzone wordt ingediend, moet nagerekend worden welk percentage er werkelijk kan gebouwd worden conform het aandeel van de projectzone tov de totale bestemmingszone.

1.14. Waterdoorlatende verharding:

Waterdoorlatende verhardingen bestaat uit bestrating in een 100% doorlatende draagstructuur en heeft een opbouw die zo ontworpen is dat een bijkomend rioleringsstelsel niet noodzakelijk is.

1.15. Woonlaag

Elke bouwlaag welke geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning (louter residentiële functies). Bouwlagen -die uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor andere functies dan het wonen- zijn niet te aanzien als een woonlaag (definitie overgenomen uit de omzendbrief van 19 juni 1991 bevattende toelichting bij de toepassing van de bijzondere voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, artikel 8).

** OPMERKING: Voor de berekening van de minimum netto-oppervlakte van 80m² per woonentiteit mogen de gemeenschappelijke woongedeeltes (Vb. Bij cohousings- of assistentiewoonprojecten - uitzonderlijke ontmoetingsruimte(s) in het gebouw -die supplementair worden toegevoegd tov klassieke meergezinswoningen) worden meegerekend. Motivatie is in dit geval verplicht en college beslist of de afwijking wordt toegestaan.*

2. ALGEMENE BEPALINGEN

2.1. Plandocumenten

Het grafisch plan en het plan bestaande toestand vormen samen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften één geheel.

2.2. Bestaande elementen

Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of vergund geacht zijn kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven, behalve wanneer dit anders gespecificeerd wordt in de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.

2.3. Toepassing van voorschriften m.b.t. volumes en afmetingen

Stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot volumes en afmetingen van gebouwen zijn enkel van toepassing op gebouwen met een woonfunctie, of een gemengde functie waaronder wonen, en op gebouwen waarvoor een functiewijziging naar een woonfunctie of een gemengde functie waaronder wonen wordt aangevraagd.

2.4. Waterhuishouding

Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) worden in elke bestemmingszone toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving. Er dient bij de projecten met bijkomende verhardingen/gebouwen voldoende plaats te worden voorzien voor wateropvang en/of – infiltratie om te vermijden dat de natuurlijke waterberging beïnvloed wordt of dat er significante oppervlakkige afvloeï van hemelwater optreedt bij overvloedige neerslag (bijvoorbeeld via grachtensysteem, gezamenlijke vijvers).

2.5. Bouwkundig erfgoed

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een gebouw of gebouwencomplex voorkomend op de door de Vlaamse overheid vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed dient aan te tonen dat het behoud en/of het herstel van de erfgoedwaarde van het gebouw worden nagestreefd. De erfgoedwaarde heeft betrekking op de oorspronkelijke bouwstijl, de oorspronkelijke compositie van de bouwonderdelen onderling, de gevelmaterialen, de bouwtechnieken, specifieke architecturale elementen, en/of het waardevolle karakter van het bouwblok als architecturaal geheel, dewelke het gebouw of gebouwencomplex in zijn oorspronkelijke vorm zijn waardevol karakter verlenen. Deze elementen worden bij de vergunningsaanvraag op het plan aangeduid.

2.6. Archeologisch nota / vooronderzoek

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor vervangingsnieuwbouw of nieuwbouw dient nagegaan te worden of er het opstellen archeologische nota / vooronderzoek vereist is conform de vigerende wetgeving.

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

Toelichtend gedeelte



Het doel van het verhogen van het aantal woonlagen is het optimaliseren van de in te vullen bouwvolumes: niet door het verhogen van het aantal woonentiteiten maar door het creëren van meer kwaliteitsvolle woonentiteiten op het vlak van bezonning, oriëntatie, toegankelijkheid (Rendabel maken van het plaatsen van liften),

Indien het perceel breder is dan 20.00m kan het aantal bouwlagen verschillen van de rechtstreekse burenen. Maar een plaatselijke ruimtelijk doordachte aansluiting ter hoogte van de perceelsgrens is in de meeste gevallen gewenst.

Een voorbeeld van een compenserende 4e woonlaag kan een centraal volume weg van de perceelgrenzen zijn, dat gecompenseerd wordt met een tweelagig gedeelte om bijvoorbeeld de dakterrassen te realiseren.

Het verhogen van de kwaliteit van het woonproject -door een 4e woonlaag plaatselijk toe te laten- kan zijn:

- 1. om architectuurspel te creëren, bijvoorbeeld om hoekaccenten te creëren.*
- 2. om de inijk naar de aanpalenden te beperken.*

Dit artikel is een overdrukzone. De op het moment van de aanvraag vigerende voorschriften, gekoppeld aan de onderliggende bestemmingen, dienen samen gelezen te worden met deze voorschriften inzake het aantal woonlagen.

Het principe van het gabarit van de burenen moet gerespecteerd worden; dit wil echter niet zeggen dat het gabarit letterlijk moet overgenomen worden om een aanvaardbare aansluiting te realiseren.

In de projectaanvraag dient de nodige motivering voor deze plaatselijke 4^e woonlaag toegevoegd te worden.

Verordenend gedeelte

Artikel 1: Overdruk woongebied ('bestaand woonweefsel')

1.0. Algemeen: Categorie van gebiedsaanduiding: wonen (overdruk)

In deze overdrukzone mogen maximaal 3 woonlagen voorzien worden.

Voor projecten van meer dan 20 meter breedte kan er naar een compenserende 4 woonlagen overgegaan worden in functie van het verhogen van de kwaliteit van het project.

Deze verhoging van het aantal woonlagen is enkel van toepassing in de eerste 17.00m, grenzend aan het openbaar domein (weg of plein) of privaat domein met openbaar karakter. Voornoemd domein moet een minimumbreedte van 6.00m hebben.

Wat de bouwhoogte betreft wordt er geen beperking opgelegd, aangezien het project zich dient in te passen in zijn directe omgeving (aftoetsing aan de goede ruimtelijke ordening). Het profiel dient oa. aan te sluiten op de aanpalende panden.

1.1. Bestemming:

Geen bijkomende stedenbouwkundige voorwaarden.

1.2. Bestemming:

Geen bijkomende stedenbouwkundige voorwaarden.

Toelichtend gedeelte



Het doel is een woonproject voor een gemengde doelgroep met ruimte voor activiteiten, aanvullend aan het wonen zoals horeca, handel, recreatie en vrije beroepen.

De bebouwingmogelijkheden (Aantal woningen, bebouwingsgraad, aantal woonlagen en bebouwbare oppervlakte) worden eveneens samengevat in de tabel op het grafisch plan.

Deze randvoorwaarden werden -na het raadplegen van de bevolking ahv een enquête- gebundeld door de werkgroep in de visienota 'randvoorwaarden binnengebied Egmont (RBE)' september 2015. Tevens werden bijkomende randvoorwaarden toegevoegd om de kwaliteiten van het mogelijk ontwerp te duiden, zonder te dwingend te zijn naar het eindresultaat om de nodige creativiteit en flexibiliteit toe te laten (TN pag. 28-29). Deze voorwaarden zijn vertaald in het verordenend gedeelte. De visienota 'RBE' maakt integraal deel uit van het RUP en vormt -naast het RUP- een (bijkomende) leidraad voor de toekomstige kandidaat-ontwikkelaars.

Het verhogen van de kwaliteit van het woonproject -door een 4e woonlaag plaatselijk toe te laten- kan zijn:

- 1. om architectuurspel te creëren, bijvoorbeeld om hoekaccenten te creëren.*
- 2. om de inkijk naar de aanpalenden te beperken.*

Elders moet deze ingreep gecompenseerd worden met een tweelagig gedeelte (om bijvoorbeeld de dakterrassen te realiseren).

In de projectaanvraag dienen de nodige berekeningen voor deze plaatselijke 4e woonlaag, de V/T en verhouding bebouwing gelijkvloers tov totaal perceel toegevoegd te worden.

Het autoluwe karakter houdt in dat enkel laden en lossen en bestemmingsverkeer voor de bovengrondse parking voorzien worden. Het privaat parkeren wordt ondergronds voorzien.

Assistentiewoningen hebben gemeenschappelijke gangen en andere ruimtes, waardoor de architectuur het visueel aspect van de open ruimte kan verruimen. Tevens is de vereiste oppervlakte private open ruimte beperkt, gezien dit gemeenschappelijk kan voorzien worden.

Voor de berekening van de minimum netto-oppervlakte van 80m² per woonentiteit mogen de gemeenschappelijke woongedeeltes (Vb. Bij cohousings- of assistentiewoonprojecten - uitzonderlijke ontmoetingsruimte(s) in het gebouw -die supplementair worden toegevoegd tov klassieke meergezinswoningen) worden meegerekend. Motivatie is in dit geval verplicht en college beslist of de afwijking wordt toegestaan.

Verordenend gedeelte

Artikel 2: Woongebied type 1 (Binnengebied Egmont)

2.0. Algemeen: Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

In deze zone mogen gemiddeld maximaal 3 woonlagen voorzien worden.

In dit binnengebied kan een compenserende 4 woonlagen toegelaten worden in functie van het verhogen van de kwaliteit van het project. Deze mag maximaal 1/3 van de footprint in beslag nemen.

Deze verhoging van het aantal woonlagen is enkel van toepassing in de eerste 17.00m, grenzend aan het openbaar domein (weg of plein) of privaat domein met openbaar karakter. Voornoemd domein moet een minimumbreedte van 6.00m hebben.

Wat de bouwhoogte betreft wordt er geen beperking opgelegd, aangezien het project zich dient in te passen in zijn directe omgeving (afoetsing aan de goede ruimtelijke ordening). Het profiel dient oa. aan te sluiten op de aanpalende panden.

Het bouwproject in dit autoluwe binnengebied (uitgesloten de ondergrondse parkeerplaats) wordt beperkt tot maximaal 8000m² bruto-oppervlakte.

2.1. Bestemming:

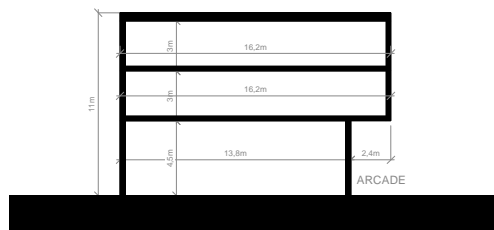
Een gedifferentieerd woonaanbod aanbieden (woontiteiten met verhoogde toegankelijkheid, woontiteiten binnen een perimeter van 300m van het woonzorgcentrum, woontiteiten voor alleenstaande en gezinnen.

Gemiddeld -over het ganse projectgebied gezien- hebben de woontiteiten een minimum netto-oppervlakte van 80m² per woonentiteit.

Maximum 90 woontiteiten, te vermeerderen met 12,5% voor het deel van het project met uitsluitend (al dan niet erkende) assistentiewoningen betreft. Elke woonentiteit is voorzien van een volwaardige buitenruimte.

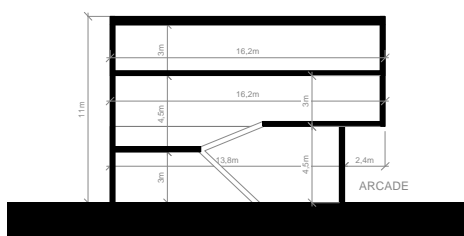
Er wordt binnen het voornoemd bouwprogramma gestreefd naar een verweving van functies, waarbij horeca, gemeenschaps-voorzieningen, diensten, vrije beroepen en handel op het gelijkvloers worden gestimuleerd. Zo wordt op het gelijkvloers langsheen het openbaar domein (vb. aan de pleinen) op ongeveer 4.00m vrije constructieruimte voorzien (zie ook de vereiste brandweer minimum 4,00m vrije ruimte bij overbouwen).

Uit de verordenende bouwvoorschriften is de maximale bouwenvolpe te halen.

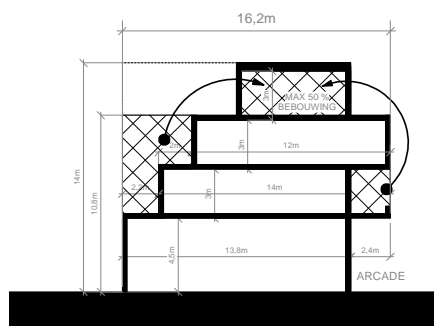


BASIS ENVELOPPE

MAXIMALE GEBOUW ENVELOPPE



DUPLEX PRINCIPE



ACCENT BOUWLAAG 3

2.2. Inrichting en beheer

2.2.1. Bebouwing

Maximaal bebouwing van 1/3 van het projectgebied.

Gebouwen sluiten aan op de scheidingsmuur met minimum een normaal profiel (twee lagen met dakvolume)

- ofwel wordt er een bouwrijpe strook gerespecteerd (2 x 3.00m tussen de gebouwen)

- ofwel bewaren ze minimum de afstand van de hoogte van het gebouw, zijnde de 45°-regel naar de perceelsgrenzen.

Minimum 45% Publieke Ruimte versus 55% privaat.

Minimum 40% van de niet-bebouwde ruimte wordt niet verhard (groen).

Alle daken worden verplicht voorzien van een groendaken (uitgezonderd de terrassen en/of zonnepanelen).

De richtlijn voor de maximale bouwdiepte voor de woningen bedraagt 17.00m. Hiervan kan plaatselijk afgeweken worden in functie van compacter bouwen.

In de niet-bebouwde ruimte kunnen normale constructies voorzien worden als fietsenstalling(en), arcade (zie verder), straatmeubilair, alternatieve speeltoestellen en dergelijke.

De bebouwingsfactor V/T bedraagt maximaal 0,9.

2.2.2. Parkeerplaatsen:

Openbaar vervoer en fietsverkeer moeten in het kader van de aanleg van de open(bare) ruimte gestimuleerd.

Voor fietsen moet er 1 fietsenstalling per mogelijke bewoner voorzien worden. Tevens dient er bovengronds voldoende publieke fietsenstalling(en) (min. 20 plaatsen) te worden voorzien nabij de omliggende straten.

Voldoende ondergrondse parkeerplaatsen (1,5 PP / woontiteit¹) voorzien. De inritten worden doordacht voorzien aan de buitenranden van het binnengebied, het binnengebied wordt verkeersluw geconcentreerd.

Bovengronds dient een openbare parkeerplaats van 30 à 36 parkeerplaatsen te worden voorzien aansluitend op en te bereiken via de Gildenstraat². Deze parkeerplaats dient technisch te worden uitgerust om te worden ingeschakeld in een parkeergeleidingssysteem van de lokale overheid.

¹ Een afwijking van deze parkeernorm kan worden toegestaan door het college van B&S mits motivatie (Vb. Verlagen naar 1 per WE voor assistentiewoningen mits voldoende extra parkeerplaats voor bezoekers).

² Deze parkeerplaats kan door de lokale overheid in het kader van het parkeerbeleid in het centrum ten alle tijde herzien worden. Vandaar dat deze ruimte als kwalitatief openbaar domein wordt ontworpen en ingericht zodat deze, bij schrapping van de parking, naadloos overgaat en deel uitmaakt van het kwalitatieve publieke domein van dit binnengebied.

Voor de inrichting van het gebied wordt er een geïntegreerd landschapsontwerp opgemaakt die de onderlinge kwaliteiten van het architectuurontwerp (gebouwen en tuinen) en de inrichting van het openbaar domein versterken. Dergelijk geïntegreerd landschapsontwerp moet deel uitmaken van de toekomstige aanvraag tot (omgevings)vergunning voor het bouwproject.

Wij verwijzen naar de uitgewerkte visie '6 klimaatstrategieën' (ontharden, bebossen, ventileren, warmte-opname beheersen, ruimte voor water, afschermen. Voor meer info: www.klimaatruimte.be

Er wordt een verbindingselement /arcade voorzien om de zachte weggebruiker te begeleiden doorheen het binnengebied.

Door een verschil in inrichting (al dan niet met straatmeubilair, groenvoorziening, aard gebruikt materiaal, ...) wordt het openbaar domein opgedeeld in verschillende pleinen elk met eigen karakter en dit op zo'n manier dat elk plein aanstuurt op een eigen specifiek gebruik. Bij de keuze van inrichting en dus ook van gebruik, is de aard van de mogelijke relatie met de directe omgeving en de functie ervan, bepalend. Zo kan het deel dat aansluit bij de bestaande tuinen eerder groen ingericht worden als groene speelzone en biedt de inrichting van het deel aansluitend op de Gildenstraat de mogelijkheid om te parkeren.

De omgevende straten worden ter hoogte van de 'toegangen' tot het projectgebied plaatselijk verbreed tot plein. Op deze manier ontstaan in de omgevende straten verblijfsruimtes die de koppeling maken met het projectgebied. Zo wordt ook de mogelijkheid gecreëerd tot het kwalitatief integreren van een bushalte, het voorzien van ruimte voor autodelen, voor fietsstallingen,



2.2.3. Creëren van pleinen.

Het bestaande openbaar domein optimaliseren naar beleefbaarheid door middel van een verruiming van het openbaar domein aan de raaklijnen met dit bestaande openbaar domein (straten, trage weg).

Ook centraal tussen de bebouwing wordt er een stedelijk plein voorzien.

De overgang tussen de verschillende pleinen wordt geaccentueerd door een ruimtelijk architecturale structuur, die tegelijk ook de verbinding vormt tussen de bouwvolumes.

Toelichtend gedeelte



Het verhogen van de kwaliteit van het woonproject -door een 3^e woonlaag (respectievelijk 4e woonlaag ter hoogte van de Dorpsstraat) plaatselijk toe te laten- kan zijn:

- 1. om architectuurspel te creëren, bijvoorbeeld om hoekaccenten te creëren.*
- 2. om de inrij naar de aanpalenden te beperken.*

Elders moet deze ingreep gecompenseerd worden met een éénlagig gedeelte (respectievelijk tweelagig gedeelte ter hoogte van de Dorpsstraat) om bijvoorbeeld de dakterrassen te realiseren.

De bebouwingmogelijkheden (Aantal woningen, bebouwingsgraad, aantal woonlagen en bebouwbare oppervlakte) worden eveneens samengevat in de tabel op het grafisch plan.

Gezien assistentiewoningen een vorm van samenleven/woningdelen uitmaakt en gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes omvatten, zijn deze woonentiteiten vaak kleiner dan 80m². Hierdoor kan de dichtheid beperkt hoger toegelaten worden.

Verordenend gedeelte

Artikel 3: Woongebied type 2 (Binnengebied Vieremeuleke)

3.0. Algemeen: Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

- In deze zone mag gemiddeld maximaal
- 3 woonlagen aan de Dorpsstraat.
 - 2 woonlagen in rest van het binnengebied.

In dit binnengebied kan een compenserende 3^e woonlagen (respectievelijk 4^e woonlagen aan de Dorpsstraat) toegelaten worden in functie van het verhogen van de kwaliteit van het project. Deze mag maximaal 1/3 van de footprint in beslag nemen.

Deze verhoging van het aantal woonlagen is enkel van toepassing in de eerste 17.00m, grenzend aan het openbaar domein (weg of plein) of privaat domein met openbaar karakter. Voornoemd domein moet een minimumbreedte van 6.00m hebben.

Wat de bouwhoogte betreft wordt er geen beperking opgelegd, aangezien het project zich dient in te passen in zijn directe omgeving (aftsotring aan de goede ruimtelijke ordening). Het profiel dient oa. aan te sluiten op de aanpalende panden.

Het bouwproject in dit binnengebied (uitgesloten de ondergrondse parkeerplaats) wordt beperkt tot maximaal 5000m² bruto-oppervlakte.

3.1. Bestemming:

Een gedifferentieerd woonaanbod aanbieden (woonentiteiten met verhoogde toegankelijkheid, woonentiteiten binnen een perimeter van 300m van het woonzorgcentrum, woonentiteiten voor alleenstaande en gezinnen).

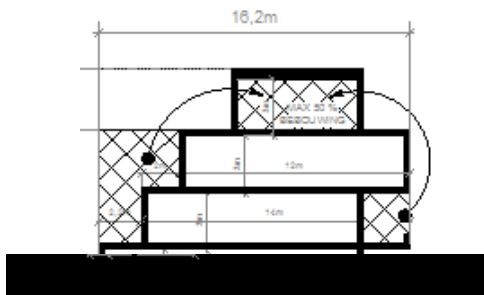
Maximum 40 woonentiteiten, te vermeerderen met 12,5% voor het deel van het project met uitsluitend (al dan niet erkende) assistentiewoningen betreft. Elke woonentiteit is voorzien van een volwaardige buitenruimte.

Gemiddeld -over het ganse projectgebied gezien- hebben de woonentiteiten een minimum netto-oppervlakte van 80m² per woonentiteit.

Er wordt binnen het voornoemd bouwprogramma gestreefd naar een verweving van functies, waarbij horeca, gemeenschaps-voorzieningen, diensten, vrije beroepen en handel op het gelijkvloers worden gestimuleerd. Zo wordt op het gelijkvloers langsheen het openbaar domein (vb. aan de pleinen) op ongeveer 4.00m vrije constructieruimte voorzien (zie ook de vereiste brandweer minimum 4,00m vrije ruimte bij overbouwen).

Assistentiewoningen hebben gemeenschappelijke gangen en andere ruimtes, waardoor de architectuur het visueel aspect van de open ruimte kan verruimen. Tevens is de vereiste oppervlakte private open ruimte beperkter, gezien dit gemeenschappelijk kan voorzien worden.

De 45°-regel wordt toegepast in het binnengebied naar achtertuinen van aanpalenden toe.



Accent bouwlaag 2 (twee lagen met dakvolume)

3.2.1. Bebouwing:

Maximaal bebouwing van 1/3 van het projectgebied. Te vermeerderen tot maximaal 50% voor (het deel van) een project met uitsluitend (al dan niet erkende) assistentiewoningen betreft.

Gebouwen sluiten aan op de scheidingsmuur met minimum een normaal profiel (twee lagen met dakvolume)

- ofwel wordt er een bouwvrije strook gerespecteerd (2 x 3.00m tussen de gebouwen)

- ofwel bewaren ze minimum de afstand van de hoogte van het gebouw, zijnde de 45°-regel naar de perceelsgrenzen.

De bebouwingsfactor V/T bedraagt maximaal 0,9.

Minimum 45% Publieke Ruimte versus 55% privaat.

Minimum 40% van de niet-bebouwde wordt niet verhard (groen).

Alle daken worden verplicht voorzien van een groendaken (uitgezonderd de terrassen en/of zonnepanelen).

De richtlijn voor de maximale bouwdiepte voor de woningen bedraagt 17.00m. Hiervan kan plaatselijk afgeweken worden in functie van compacter bouwen.

In de niet-bebouwde ruimte kunnen normale constructies voorzien worden als fietsenstalling(en), straatmeubilair, alternatieve speeltoestellen en dergelijke.

3.2.2. Parkeerplaatsen:

Openbaar vervoer en fietsverkeer moeten in het kader van de aanleg van de open(bare) ruimte gestimuleerd.

Voor fietsen moet er 1 fietsenstalling per mogelijke bewoner voorzien worden. Tevens dient er bovengronds voldoende publieke fietsenstalling te worden voorzien nabij de omliggende straten.

Voldoende ondergrondse parkeerplaatsen (1,5 PP / woonentiteit³) voorzien. De inritten worden doordacht voorzien aan de buitenranden van het binnengebied, het binnengebied wordt verkeersluw geconcipieerd.

Bovengronds dient een openbare parkeerplaats van minimum 10 parkeerplaatsen te worden voorzien⁴.

³ Een afwijking van deze parkeernorm kan worden toegestaan door het college van B&S mits motivatie (Vb. Verlagen naar 1 per WE voor assistentiewoningen mits voldoende extra parkeerplaats voor bezoekers).

⁴ Deze parkeerplaats kan door de lokale overheid in het kader van het parkeerbeleid in het centrum ten alle tijde herzien worden. Vandaar dat deze ruimte als kwalitatief openbaar domein wordt ontworpen en ingericht zodat deze, bij schrapping van de parking, naadloos overgaat en deel uitmaakt van het kwalitatieve publieke domein van dit binnengebied.

3.2. Inrichting en beheer: (Zie randvoorwaarden visienota en toekomstig ontwerp)

Voor de inrichting van het gebied wordt er een geïntegreerd landschapsonwerp opgemaakt die de onderlinge kwaliteiten van het architectuurontwerp (gebouwen en tuinen) en de inrichting van het openbaar domein versterken. Dergelijk geïntegreerd landschapsonwerp moet deel uitmaken van de toekomstige aanvraag tot (omgevings)vergunning voor het bouwproject.

Wij verwijzen naar de uitgewerkte visie '6 klimaatstrategieën' (ontharden, bebossen, ventileren, warmte-opname beheersen, ruimte voor water, afschermen. Voor meer info: www.klimaatruimte.be

Het bestaande openbaar domein optimaliseren naar beleefbaarheid door middel van een verruiming van het openbaar domein aan de raaklijnen met dit bestaande openbaar domein (straten, trage weg).

3.2.3. Kwaliteit aan bestaand openbaar domein.

Toelichtend gedeelte



De doorgang voor langzaam verkeer dient minimaal 'publiek karakter' (lees: publiek toegankelijk) te hebben.

Verordenend gedeelte

Artikel 4: Trage wegverbinding:

4.0. Algemeen:

Categorie van gebiedsaanduiding: geen overeenkomstige categorie (Zie grondkleur).

4.1. Bestemming:

Deze doorgang geeft aan waar een aangepaste verharding wordt aangelegd zodat voetgangers en fietsers doorheen het binnengebied kunnen doorsteken.

4.2. Inrichting en beheer:

De op het grafisch plan ingetekende aslijnen van doorgangen voor langzaam verkeer zijn indicatief en geven aan welke gebieden met elkaar moeten verbonden worden. Ze moeten op het betrokken perceel worden aangelegd met een minimumbreedte van 3.00m en een verharding van minimum 1.80m.