RUP Cantaert
Stad Zottegem

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
DEFINITIEF ONTWERP

OPDRACHTGEVER

STAD ZOTTEGEM

Markt 1
9620 ZOTTEGEM
T 09 364 64 64
E info@zottegem.be

OPDRACHTHOUDER

SOLVA

Joseph Cardijnstraat 60
9420 ERPE-MERE
T 053 64 65 20
E info@so-lva.be

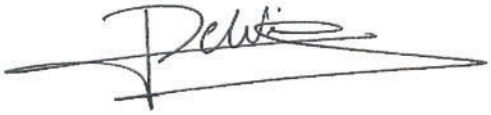
Tekstbundel	
	Toelichtingsnota
	Stedenbouwkundige voorschriften
	Bijlagen
Plannen	
	Grafisch plan

Versie	
1	Plenaire vergadering
2	Voorlopige vaststelling
3	Definitieve vaststelling

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 18 mei 2015 Op bevel, De secretaris, De voorzitter,	Zegel van de stad

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP in zijn ontwerpversie voor éénieder ter inzage heeft gelegen van 18 juni 2015 tot en met 16 augustus 2015 Namens het college, Op bevel, De secretaris, De burgemeester,	Zegel van de stad

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van Op bevel, De secretaris, De voorzitter,	Zegel van de stad

Ruimtelijk planner Alexander De Wit 

INHOUDSOPGAVE

Artikel 0: Algemene bepalingen....1

Artikel 1: Zone voor stedelijk woongebied....5

Artikel 1.0: Algemene bepalingen....5

Artikel 1.1: Zone voor stedelijk wonen - Projectzone 1....7

Artikel 1.2: Zone voor stedelijk wonen - Projectzone 2....8

Artikel 2: Overdruk voor centrale ontsluiting (indicatief)....10

Artikel 3: Overdruk voor fiets- en voetgangersdoorsteek....10

Artikel 4: Overdruk voor groenbuffer....10

Artikel 0: Algemene bepalingen

TOELICHTING	VOORSCHRIFTEN
	0.1 Voorschriften Dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake en het grafisch plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.
	0.2 Schaal en maatvoering De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het Grootschalig Referentiebestand (GRB). De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.
	0.3 Overgangsmaatregelen Aan de bestaande vergunde- of vergund geachte, niet verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, instandhoudings-, renovatie- en/of verbouwingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaand vergund of vergund geacht volume. Bij gedeeltelijke of volledige herbouw en/of bij uitbreiding van het bestaand vergund of vergund geacht gebouw en constructie, moeten de nieuwe bebouwing en constructies beantwoorden aan alle geldende stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP. De bestaande vergunde activiteiten/functies kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten/functies moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.
Het hoofdvolume is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximale bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume. *Onder gabarit wordt de ganse doorsnede van de woning beschouwd: hoogte, diepte, dakvorm, ...* *Voor het realiseren van de aansluiting op de bestaande woningen in de Noordstraat en de Grensstraat kan dus afgeweken worden van de voorschriften van dit RUP.*	**0.4 Aansluiten op de aanpalende gebouwen** Bij de aansluiting/koppeling van een nieuw hoofdvolume met een bestaand hoofdvolume op een aanpalende perceel, dient het gabarit in harmonie te zijn met de bestaande gebouwen en mag het afwijken van de voorschriften van dit RUP. Bij aaneengesloten bebouwing moet de nieuwe bebouwing tegen de bestaande wachtgevel(s) aangesloten worden. Indien wachtgevels niet worden afgebouwd, moeten deze op een kwalitatieve wijze worden afgewerkt.
Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies, ... *De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen toegelaten worden ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.*	**0.5 Constructies en inrichtingen van openbaar nut** Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. Alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn toegelaten.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake. Het plangebied situeert zich echter naast de Bettelhovebeek die onderdeel uitmaakt van het zeer overstromingsgevoelig stroomgebied van de Zwalm. Daarnaast komen in de ruime omgeving van het gebied vooral leembodems voor. Voor dit bodemtype is de infiltratiecapaciteit eerder beperkt, wat maakt dat bij langdurige regenval het hemelwater, afkomstig van de verhardingen, via infiltratie onvoldoende vertraagd kan afgevoerd worden naar de waterloop. Om het hoofd te bieden aan deze problematiek worden strengere regels gehanteerd in dit RUP. *Bij de verdere uitwerking van de verkaveling dienen in samenspraak met de provinciale dienst Integraal Waterbeleid de technische details van de knijpconstructie vastgesteld te worden.*	**0.6 Integraal waterbeheer** Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater. De infiltratievoorziening moet een volume hebben van minstens 330 m³/ ha verhard oppervlak. Bij de volumebepaling van de infiltratievoorziening mag er geen rekening gehouden worden met de aanwezige hemelwaterputten. De aansluiting van de infiltratievoorziening met de Bettelhovebeek dient via een knijpconstructie te gebeuren. Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.
Met grondwaterstroming wordt de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming van kwel bedoeld. De toelichtingsnota, hoofdstuk 'Watertoets', bevat een kaart met de gevoeligheid voor grondwaterstroming.	**0.7 Ondergrondse constructies** Ondergrondse constructies zijn enkel toegelaten wanneer aangetoond wordt dat ze geen nadelige gevolgen zullen veroorzaken op vlak van grondwaterstroming en dit voor constructies van: • meer dan 3 m diepte en 50 m lengte in gebieden zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1); • meer dan 5 m diepte en 100 m lengte in gebieden matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).
	0.8 Verhardingen Verhardingen dienen zoveel als mogelijk af te vloeien naar onverharde zones op eigen terrein of dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen waarbij volgende inrichtingsprincipes gehanteerd worden: • waterdoorlatende materialen moeten geplaatst worden op een waterdoorlatend funderingslaag; • bij waterdoorlatende verhardingen moet infiltratie mogelijk gemaakt worden door deze verhardingen zonder helling of zonder afvoergoten aan te leggen en door opstaande randen te voorzien die het versneld afstromen beletten. Indien de waterdoorlatende verhardingen niet kunnen aangelegd worden volgens de bovenstaande voorwaarden, moeten deze verhardingen beschouwd worden als normale verharde oppervlakken waarvan het hemelwater moet afgevoerd worden naar de infiltratievoorzieningen.
Onder parkeerplaats wordt verstaan carport, (al dan niet ondergrondse) garage of autostandplaats in open lucht. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bepaalt het aantal te voorziene parkeerplaatsen voor de nevenfuncties.	**0.9 Parkeernormen** Het parkeren gegenereerd door de activiteiten binnen een zone dient opgevangen te worden binnen die zone. Er geldt binnen het plangebied een minimum parkeernorm van 1,5 autostandplaats per woongelegenheid.

	0.10 Archeologisch patrimonium Overeenkomstig het geldende decreet en de uitvoeringsbesluiten houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium, dient voorafgaandelijk contact opgenomen te worden met het Agentschap RO-Vlaanderen Onroerend Erfgoed zodat de nodige stappen voor een archeologisch vooronderzoek kunnen georganiseerd worden en tijdens de geplande werken controles kunnen uitgeoefend worden op eventuele archeologische vondsten.
Om het residentiële karakter van de verkaveling te beklemtonen wordt er geopteerd om zoveel als mogelijk levende beplanting te voorzien als afsluiting.	**0.11 Afsluitingen** Tenzij anders vermeld, dienen perceelsgrenzen afgezoomd te worden met doorlevende hagen in streekeigen groen. De perceelsgrenzen kunnen bijkomend worden afgesloten met draad- en paalwerk, met een maximale hoogte van 1,80 m en voorzien van een grondplaat met een maximale hoogte van 40 cm. Op de perceelsgrens van gekoppelde woningen kan tussen beiden een muur worden opgericht met een hoogte van maximaal 2 m en een maximale lengte van 3 m ten opzichte van de diepst gelegen achtergevel.
In de vigerende wetgeving wordt het begrip 'goede ruimtelijke ordening' gedefinieerd.	**0.12 Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid** Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemmingen; • de beeldkwaliteit; • zuinig en compact ruimtegebruik; • de bestaande of gewenste woondichtheid; • de inpassing in de landschappelijke context; • de impact op de verkeerssituatie: gebruikers, bewoners, bezoekers. Elke aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en/of verkavelingsvergunning binnen onderhavig RUP zal naast de toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften en een goede ruimtelijke ordening onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria (voor zover relevant): • de mogelijkheid tot ruimtelijke en functionele samenhang waarbij de schaal, de morfologie, de ligging ten opzichte van andere functies, de groenstructuur en vormgeving bepalend zijn; • een aanvaardbare mobiliteit (parkeergelegenheid, goed uitgebouwd netwerk voor langzaam verkeer, …); • de kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van de projectzone en de ruime omgeving; • de woonkwaliteit van elke wooneenheid op het vlak van oriëntatie, lichtinval, zichten, privacy en het beschikken over (semi)private buitenruimte; • verzorgde en aantrekkelijke architectuur van gebouwen en constructies; • eigentijds, duurzaam en kwalitatief materiaalgebruik. De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en/of verkavelingsvergunning of in een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en een goede ruimtelijke ordening is voorzien.
Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen of de aanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening en de voorschriften van het RUP.	**0.13 Inrichtingsstudie** Een gedeeltelijke invulling van de projectzone mag geenszins een latere, verdere ontwikkeling van de projectzone hypothekeren. Hiertoe dient de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor de constructie van één of meerdere woningen of de aanvraag van verkavelingsvergunning steeds vergezeld te worden van enerzijds een inrichtingsstudie op een gebruikelijke schaal groter dan of gelijk aan 1/250 voor de volledige projectzone met minstens aanduiding van: • de inplanting van de bestaande en de nieuwe bebouwing;

Een inrichtingsstudie is bijvoorbeeld niet relevant voor een kleine verbouwing of het bouwen van een bijgebouw. Zodra een project de bouw van één of meerdere woningen voorziet, is het wel van belang te kunnen waken over de samenhang van de hele site. Het doorschuiven van 'lasten' zoals groenvoorzieningen naar aanpalende terreinen, kan eveneens op deze manier vermeden worden. *Latere vergunningsaanvragen binnen dezelfde projectzone kunnen vergezeld worden van een inrichtingsstudie die afwijkt van eerder ingediende studies, maar houden zeker rekening met de reeds verleende vergunningen en attesten en de reeds gerealiseerde elementen binnen het gebied.*	• de ontsluitingswegen, pleinen, parkeerplaatsen, interne circulatie voor verschillende types verkeer (gemotoriseerd verkeer, voetgangers en fietsers); • de situering en inrichting (bijvoorbeeld speelweide, volkstuintjes, waterbuffering, bomengroepen, ...) van de groene ruimte. Anderzijds dient een inrichtingsstudie op een gebruikelijke schaal groter dan of gelijk aan 1/500 opgemaakt te worden voor de volledige groenzone voorzien in het RUP om een integrale ontwikkeling te waarborgen met minstens aanduiding van de situering en inrichting (bijvoorbeeld speelweide, volkstuintjes, waterbuffering, bomengroepen, ...) van de groene ruimte.
Dit betekent echter niet dat elk project op zichzelf een dichtheid van 25w/ha moet nastreven.	**0.14 Woondichtheid** Er geldt een streefdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare voor het ganse plangebied.

Artikel 1: Zone voor stedelijk woongebied

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Artikel 1.0: Algemene bepalingen

Artikel 1.0.1: Gemeenschappelijke groenzone	
TOELICHTING	**VOORSCHRIFTEN**
Er wordt in het RUP gewerkt met projectzones om een integrale en kwalitatieve stedenbouwkundige ontwikkeling mogelijk te maken. *Onder 'recreatief medegebruik' wordt verstaan: openluchtrecreatie waarbij vooral het landschap beleefd wordt en waarbij weinig gebouwde voorzieningen nodig zijn. Voorbeelden zijn wandelen, fietsen, verpozen, kleinschalige sport- en speelvoorzieningen, volkstuintjes voor hobbylandbouw.* *Onder 'parkachtig kader' wordt verstaan: open gedeelten, waaronder waterpartijen, grasvelden, bloemperken, wandelwegen en daarnaast gedeelten die door begroeiing met bomen, heesters en kruidachtige gewassen een meer gesloten karakter kennen.* *Gezien de ligging van de groenzone slechts indicatief wordt vastgelegd, is deze niet aangeduid op het grafisch plan.*	**1.0.1.1 Bestemming** Binnen de projectzones van artikel 1 wordt een gemeenschappelijke groenzone aangelegd waar mogelijkheid is voor recreatief medegebruik in een parkachtig kader. Deze groenzone maakt een ononderbroken verbinding tussen de groenstructuur (bestemd als parkzone) langsheen de Bettelhovebeek en site van brouwerij De Klok in de Kwadestraat. De inplanting van deze parkzone dient een scheiding te vormen tussen de zones art. 1.1 en 1.2. De exacte inplanting en vorm van de groenzone moet bepaald worden bij de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning voor de ontwikkeling van een projectzone aan de hand van de inrichtingsstudie (zie 0.13). De breedte van de gemeenschappelijke groenzone bedraagt minimaal: • 15 m langsheen de zonegrens tussen art. 1.1 en 1.2, waarvan minimaal 7,50 m op elk van beide zijden van de zonegrens gerealiseerd wordt; • minimaal 10 m op de rest van het tracé richting de site van brouwerij De Klok. De minimale te realiseren totale oppervlakte van de gemeenschappelijke groenzone bedraagt 4000 m². Voor de aanleg van volkstuintjes wordt minstens 1000 m² voorbehouden binnen de gemeenschappelijke groenzone. Deze zone kan niet samenvallen met de overdruk voor bufferzone.
Het plangebied heeft een oppervlakte van 36.000 m². De minimale te realiseren oppervlakte groenzone bedraagt 4000 m². Indien een verkavelingsaanvraag wordt ingediend voor een gebied van 3600 m² (10% van het totale plangebied), dient een aanvraag voor de ontwikkeling van minstens 400 m² groenzone bijgevoegd te worden bij de verkavelingsaanvraag.	**1.0.1.2 Aanvraagmodaliteiten** Elke aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor de constructie van één of meerdere woningen of aanvraag van verkavelingsvergunning dient vergezeld te worden van een aanvraag voor de ontwikkeling van gemeenschappelijke groenzone met een oppervlakte evenredig aan de totale oppervlakte te ontwikkelen groenzone. Indien de ontwikkeling door meerdere ontwikkelaars gebeurt, levert elk een evenredige bijdrage voor de aanleg van de gemeenschappelijke groenzone.
Groenzones in een stedelijke omgeving vragen om beperkte mogelijkheden voor verhardingen en constructies in functie van het recreatief medegebruik ervan (bijvoorbeeld functioneren van volkstuintjes). *Onder 'barrière' wordt zowel een visuele als fysische barrière verstaan.* *Indien de minimumafmetingen gerespecteerd worden, kan er uiteraard wel aansluitend (gegroepeerd) geparkeerd worden.*	**1.0.1.3 Inrichting** Minstens 70% van de zone moet effectief als groen aangelegd worden. Beplantingen bestaan uit streekeigen groen. De aanleg van beperkte verhardingen in functie van trage wegen, het beheer en/of recreatief medegebruik is toegelaten. De groenzone kan éénmalig doorbroken worden voor de aanleg van de centrale ontsluitingsweg dewelke geïntegreerd wordt in de groenzone opdat geen barrière ontstaat. In deze zone kan niet geparkeerd worden.

De systematische groepering van de materiaalbergingen structureert de ruimte en vermijdt een rommelige indruk. Gesloten afschermingen, bijvoorbeeld in hout of beton, zijn niet toegelaten.	**1.0.1.5 Constructies** De gemeenschappelijke groenzone is bouwvrij met uitzondering van: • inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang; • materiaalbergingen ten behoeve van de volkstuintjes, minimaal per 2 gegroepeerd, met een maximale oppervlakte van 4 m² per berging. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 2,50 m, de maximale dakhelling 35°. De individuele volkstuintjes mogen afgesloten worden met beplanting, doorlevende hagen en/of draad- en paalwerk met een maximale hoogte van 1,80 m en voorzien van een grondplaat met een maximale hoogte van 40 cm. Het plaatsen van toegangspoorten in hout- of draadwerk is toegestaan; • 1 gebouw met een maximale grondoppervlakte van 40 m², een maximale kroonlijsthoogte van 2,50 m en een maximale dakhelling van 35° in functie van het recreatieve gebruik en het beheer van de parkzone. De plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden zijn toegelaten.
Idealiter wordt de groenzone in zijn totaliteit ontwikkeld in samenhang met de woonontwikkeling. Indien bijvoorbeeld het gebied waarop de vergunning betrekking heeft niet grenst aan de gemeenschappelijke groenzone, kan er gewerkt worden met het principe van financiële bijdrage. *De beheersinstantie kan bijvoorbeeld een vzw zijn die ook de volkstuintjes beheert of de stad Zottegem.*	**1.0.1.6 Aanleg en beheer** De aanleg van de gemeenschappelijke groenzone is ten laste van de ontwikkelaar(s) en gebeurt: • in het eerstvolgende plantseizoen na het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor de constructie van één of meerdere woningen of na het verlenen van een verkavelingsvergunning na inwerkingtreding van het RUP; • zoveel als mogelijk integraal opdat de gemeenschappelijke groenzone een aaneengesloten geheel vormt. Indien de ontwikkelaar kan aantonen dat hij niet garant kan staan voor de integrale ontwikkeling van de groenzone, wordt bij het verlenen van de vergunning een financiële last opgelegd als waarborg voor de latere realisatie van de gemeenschappelijke groenzone. Het beheer van de groenzone is ten laste van 1 beheersinstantie.

Artikel 1.0.2: Lokale ontsluiting

TOELICHTING	VOORSCHRIFTEN
De centrale ontsluitingsweg staat indicatief aangeduid op het grafisch plan van het RUP. Om architecturale vrijheid toe te laten, zijn de lokale erftoegangwegen niet aangeduid op het grafisch plan.	**1.0.2.1 Lokale ontsluiting** Binnen de verschillende projectzones voor stedelijk woongebied wordt lokale wegenis aangelegd voor erftoegangsverkeer op volgende wijze: • projectzone 1.1 wordt ontsloten via de centrale ontsluitingsweg binnen het plangebied. In het gebied langsheen de oostelijke zijde van de centrale ontsluitingsweg wordt een verbinding voor gemotoriseerd verkeer gerealiseerd tussen de Kwadestraat en de centrale ontsluitingsweg binnen het plangebied; • projectzone 1.2 wordt ontsloten via de centrale ontsluitingsweg binnen het plangebied. De ontsluitingen dienen als verkeersluwe woonstraten of woonerven te worden uitgewerkt met prioriteit voor de zachte weggebruiker. Alle werken, handelingen en wijzigingen die betrekking hebben op de aanleg, het beheer of het aanpassen van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten. De rooilijnbreedte van de wegenis bedraagt minimaal 8 m.

Artikel 1.1: Zone voor stedelijk woongebied - Projectzone 1

TOELICHTING	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ... *De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. Ze zijn ook bestemd voor openbare (groene en verharde) ruimtes en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om kleinschalige handel, horeca, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen die geen overlast veroorzaken voor de woonomgeving. Dancings, discotheken en fuifgelegenheden zijn niet toegelaten.*	**1.1.1 Hoofdbestemming** Deze zone is bestemd voor een stedelijk woonproject binnen één stedenbouwkundig geheel met een hoogstaande architectuur die harmonieus is qua concept, visie en materiaalgebruik. **1.1.2 Nevenbestemming** Naast wonen zijn aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten met een maximale brutovloeroppervlakte van 50 m² per wooneenheid. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, kantoren, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Niet met het wonen verweefbare functies zijn, hetzij omwille van de parkeerdruk, hetzij omwille van geluidsoverlast, niet toegelaten.
TOELICHTING	**INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN**
	1.1.3 Woningtypologie Halfopen en gesloten grondgebonden woningen. De woningen dienen in hun totaliteit een architectonisch geheel te vormen wat moet blijken uit de typologie en het materiaal- en kleurgebruik.
Een hoofdgebouw is een gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen. *Artikel 0.4 voorziet dat een uitzondering op het gabarit kan worden gemaakt wanneer een nieuw gebouw aansluit op bestaande bebouwing, bijvoorbeeld aansluitend op de huizenrij in de Noordstraat.* *Een bouwlaag is de ruimte die bestaat tussen een afgewerkte vloer en de afgewerkte vloer van de bovenliggende verdieping, ongeacht het gebruik dat van die ruimte gemaakt wordt. Het gelijkvloers is de 1ste bouwlaag, de 1ste verdieping wordt de 2de bouwlaag genoemd. Het bouwvolume dient binnen de voorgeschreven contouren ingericht te worden.* *Technische installaties zijn onder meer aircotoestellen, koelgroepen, schotelantennes, uitlaatkanalen voor gassen, ...*	**1.1.4 Bouwvoorschriften hoofdgebouw** Halfopen bebouwing: aan 1 zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m. Afstand tussen voorbouwlijn en rooilijn: 0 m. Achterste bouwvrije strook: minimaal 10 m. Breedte: minimaal 6,50 m en maximaal 8 m. Bouwdiepte: maximaal 15 m, zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen. Dakvorm: platte bedaking. Daken mogen als groendak uitgevoerd worden. Bouwhoogte: maximaal 2 volledige bouwlagen. Een derde bouwlaag kan over maximaal 50% van de footprint van de woning. Technische installaties vormen hierop een uitzondering.

Een bijgebouw is een bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de hoofdbestemming, voorzien in de bestemmingszone, in zijn totaliteit te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, … die inherent verbonden zijn aan de hoofd- of nevenbestemming, zoals voorzien in de bestemmingszone.	**1.1.5 Bouwvoorschriften bijgebouw** Per woongelegenheid is slechts 1 bijgebouw toegelaten. Oppervlakte indien een garage geïntegreerd wordt in het bijgebouw: maximaal 35 m². Oppervlakte indien geen garage geïntegreerd wordt in het bijgebouw: maximaal 15m². Dakvorm: plat dak. Nokhoogte: maximaal 3 m. Afstand tot het hoofdvolume: minimaal 6 m. Afstand tot de perceelsgrens: ofwel minimum 2 m, ofwel, en mits toestemming van de aanpalende eigenaar, gekoppeld op de perceelsgrens.
	1.1.6 Niet-bebouwde ruimte De niet-bebouwde ruimte kan ingericht worden als semi(publieke) of private tuinzone met terrassen, groenzones, parkeerplaatsen, toeritten en wandelpaden. Openluchtzwembaden, vijvers en jacuzzi's zijn toegelaten met een beperkte oppervlakte (maximum 1/3 van de niet-bebouwde ruimte) op minimum 2 m van de perceelsgrenzen, met een maximale hoogte van 1,20 m boven het maaiveld.
De parkeernorm bedraagt 1,5 parkeerplaats per wooneenheid (zie art. 0.9). *Brouwerij De Klok is een beschermd monument. Het voorzien van parkeerruimte op de site van de brouwerij is niet toegestaan. De parkeerdruk kan worden opgevangen in de nabijheid van de brouwerijsite.*	**1.1.7 Parkeervoorzieningen** De parkeerbehoefte kan deels op de individuele kavels opgevangen worden. Daarnaast dient er ruimte voorzien te worden voor gegroepeerd parkeren in de open lucht. **Parkeervoorzieningen brouwerij De Klok** Binnen een straal van 50 m van brouwerij De Klok kunnen maximaal 16 bijkomende parkeerplaatsen voorzien worden ten behoeve van de inwoners en bezoekers van deze site. De parkeerplaatsen moeten landschappelijk in de omgeving geïntegreerd worden door voldoende groenaanleg en een aangepast materiaalgebruik.

Artikel 1.2: Zone voor stedelijk woongebied - Projectzone 2

TOELICHTING	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. Ze zijn ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om kleinschalige handel, horeca, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten en socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen die geen overlast veroorzaken voor de woonomgeving. Dancings, discotheken en fuifgelegenheden zijn niet toegelaten.	**1.2.1 Hoofdbestemming** Deze zone is bestemd voor een stedelijk woonproject met meergezinswongen met een architectuur die harmonieus is qua concept, visie en materiaalgebruik. **1.2.2 Nevenbestemming** Naast wonen zijn aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten met een maximale brutovloeroppervlakte van 200 m² per bouwvolume: • op de gelijkvloerse verdieping zijn functies als winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, kantoren, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen mogelijk, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Niet met het wonen verweefbare functies zijn, hetzij omwille van de parkeerdruk, hetzij omwille van geluidsoverlast, niet toegelaten. • op de andere verdiepingen zijn enkel kantoren als nevenfunctie toegelaten.

TOELICHTING	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
	1.2.3 Woningtypologie Meergezinswoningen.
Er kunnen dus maximaal 6 gebouwen met een footprint van 400 m² per gebouw worden opgericht. *Een bouwlaag is de ruimte die bestaat tussen een afgewerkte vloer en de afgewerkte vloer van de bovenliggende verdieping, ongeacht het gebruik dat van die ruimte gemaakt wordt. Het gelijkvloers is de 1ste bouwlaag, de 1ste verdieping wordt de 2de bouwlaag genoemd.* *Technische installaties zijn onder meer aircotoestellen, koelgroepen, schotelantennes, uitlaatkanalen voor gassen, ...* *Voorbeelden van gebrek aan visueel contact zijn volledig blinde gevels of rijen gesloten poorten ten gevolge van functies zoals parkeerplaatsen of technische ruimtes.* *Naast de 6 bouwvolumes voor wonen en aan het wonen verwante functies, kan dus nog een extra parkeergebouw voorzien worden.*	**1.2.4 Bouwvoorschriften** Afstand van de rooilijn tot het bouwvolume: minimaal 5 m. Footprint per bouwvolume: maximaal 400 m². Maximaal aantal bouwvolumes: 6. Bouwhoogte: maximaal 4 bouwlagen. Technische installaties vormen hierop een uitzondering. Dakvorm: platte bedaking. Daken moeten als groendak uitgevoerd worden, tenzij zonnepanelen geplaatst worden. Bij de inplanting van de bouwvolumes wordt rekening gehouden met volgende criteria: • zicht op brouwerij De Klok; • optimale oriëntatie; • afstand tot de spoorweg; • minimale schaduwwerking voor de woningen in de omgeving. Per gevelwand mag niet meer dan 50% van de gelijkvloerse gevels zodanig vorm krijgen en gematerialiseerd worden dat dit tot gevolg heeft dat geen visueel contact mogelijk is tussen het leven in de gebouwen en het leven in de (semi)publieke ruimte rondom het bouwvolume. Bijgebouwen zijn niet toegestaan. Een uitzondering hierop vormt de oprichting van (een) gemeenschappelijk(e) parkeergebouw(en).
	1.2.5 Niet-bebouwde ruimte De niet-bebouwde ruimte kan ingericht worden als (semi)publieke of private tuinzone met terrassen, groenzones, parkeerplaatsen, toeritten en wandelpaden. Openluchtzwembaden, vijvers en jacuzzi's zijn toegelaten met een beperkte oppervlakte (maximum 1/3 van de niet-bebouwde ruimte) op minimum 2 m van de perceelsgrenzen, met een maximale hoogte van 1,20 m boven het maaiveld.
Om de veiligheid van de toekomstige woonwijk tegen eventuele overstromingen vanuit de beek te verhogen, kunnen bijvoorbeeld plaatselijk de oeverstroken verlaagd worden.	**1.2.6 Bouwvrije strook Bettelhovebeek** Ten opzichte van de as van de Bettelhovebeek dient een bouwvrije strook van minimaal 20 m gerespecteerd te worden. Binnen de bouwvrije strook zijn alle vormen van verhardingen, constructies en gebouwen verboden met uitzondering van de fiets- en voetgangersdoorsteek richting Bruggenhoek. In deze bouwvrije strook dient een voldoende dichte beplanting met struiken en hoogstammige bomen gerealiseerd te worden als groenscherm/privacy-scherm t.o.v. de bewoning aan de overzijde van de beek. Binnen de bouwvrije strook kunnen (beperkte) overstroombare zones worden ingericht om de bergingscapaciteit van de waterloop tijdelijk te vergroten.
De parkeernorm bedraagt 1,5 parkeerplaats per wooneenheid (zie art. 0.9). Hiervan wordt minstens 1 parkeerplaats voorzien binnen de bouwvolumes (bij voorkeur ondergronds) teneinde de open ruimte te laten primeren.	**1.2.7 Parkeervoorzieningen** Parkeren gebeurt in gegroepeerde parkeervoorzieningen. Minstens 1 parkeerplaats wordt inpandig voorzien. Indien technisch mogelijk, gebeurt dit ondergronds.

Artikel 2: Overdruk voor centrale ontsluiting (indicatief)

TOELICHTING	VOORSCHRIFTEN
De site Cantaert wordt vandaag ontsloten via een as doorheen het plangebied. Deze kan in de toekomst gebruikt worden als centrale ontsluitingsas voor alle zones voor stedelijk wonen.	**2.1 Bestemming** De hoofdontsluiting van de volledige zone voor stedelijk woongebied gebeurt via de centrale ontsluitingsweg die indicatief in overdruk aangegeven is op het grafisch plan. Omwille van een functioneel wegverloop kan plaatselijk van de aslijn worden afgeweken met een maximale afwijking van 10 m.
Onder aanhorigheden kan verstaan worden: al dan niet verharde bermen, infrastructuren en constructies ten behoeve van afwatering, infrastructuren en constructies voor een tijdelijke en/of selectieve toegankelijkheid, wegsignalisatie en verlichting, aansluitende paden voor niet-gemotoriseerd verkeer, ...	**2.2 Inrichting** Alle werken, handelingen en wijzigingen die betrekking hebben op de aanleg, het beheer of het aanpassen van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten. De rooilijnbreedte van de wegenis bedraagt minimaal 10 m. Het wegprofiel dient langs beide zijden voorzien te worden van een voetpad van minimaal 1,50 m breed.

Artikel 3: Overdruk voor fiets- en voetgangersdoorsteek (indicatief)

TOELICHTING	VOORSCHRIFTEN
	3.1 Bestemming Deze indicatieve aanduiding geeft aan dat de fietsdoorsteek naar Bruggenhoek behouden dient te worden.
Een breedte van 3 m laat het kruisen van fietsers toe.	**3.2 Inrichting** De breedte van de doorsteek dient minimaal 3 m te zijn. De verbinding wordt uitgevoerd op een wijze dat enkel niet-gemotoriseerd verkeer gebruik kan maken van deze infrastructuur.

Artikel 4: Overdruk voor groenbuffer

TOELICHTING	VOORSCHRIFTEN
Het betreft hier een zichtbuffer ten aanzien van de spoorinfrastructuur.	**4.1 Bestemming** De zone is voorbehouden voor een groenbuffer die als hoofdfunctie heeft een overgang te vormen tussen twee bestemmingen die omwille van de goede ruimtelijke ordening van elkaar worden gescheiden.
	4.2 Inrichting De groenbuffer heeft een minimale breedte van 5 m. De bufferzone moet voldoen aan voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing. Deze dient voor 100% uit streekeigen beplanting te bestaan.
	4.3 Aanleg De groenbuffer dient aangelegd en beplant te worden uiterlijk binnen het plantseizoen volgend op het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor het optrekken van (een) constructie(s) binnen de aanpalende projectzone.