

DEEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

INHOUD

0.	Algemene bepalingen	2
0.1	Algemene Definities	2
0.1.1	Bouwhoogte	2
0.1.2	Footprint	2
0.1.3	V/T index	2
0.1.4	Bruto vloeroppervlakte	2
0.1.5	Gabarit.....	3
0.2	Algemene voorschriften	3
0.2.1	Behoud en instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen	3
0.2.2	Hoogteaccenten	3
0.2.3	Parkeren	3
0.2.4	Ontsluiting.....	3
0.2.5	Voorschriften vs grafisch plan	4
0.2.6	Overstromingsveilig bouwen	4
1.	Zone voor wonen	5
1.1	Bestemming.....	5
1.2	Inrichting (en beheer)	6
1.2.1	Inrichtingsplan	6
1.2.2	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	6
2.	Zone voor wonen en zorg	7
2.1	Bestemming.....	7
2.2	Inrichting (en beheer)	7
2.2.1	Inrichtingsplan	7
2.2.2	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	8
2.3	Indicatieve aanduiding 'Groenblauwe as'	10
2.3.1	Bestemming.....	10
2.3.2	Inrichting en beheer	10
2.4	Overdrukzone 'te behouden Groenzone'	10
2.5	Indicatieve aanduiding 'Plein/ontmoetingsplek'	11
2.5.1	Bestemming.....	11
2.5.2	Inrichting en beheer	11
3.	Overdrukzone Gemeenschapsvoorzieningen	12
3.1	Bestemming.....	12
3.2	Inrichting (en beheer)	12
4.	Zone voor wegenis	13
4.1	Bestemming.....	13
4.2	Inrichting (en beheer)	13

0. Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting

0.1 Algemene Definities

0.1.1 Bouwhoogte

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkom-dorpel tot het hoogste punt van het gebouw of de constructie, met uitzondering van technische installaties.

0.1.2 Footprint

De footprint wordt bepaald als de geprojecteerde oppervlakte van het gebouw op het maaiveldniveau, exclusief terrassen of verhardingen.

0.1.3 V/T index

Voor de berekening van de V/T index worden volgende definities gehanteerd:

V = totale bruto vloeroppervlakte, exclusief terrassen

T = de oppervlakte van de zone waarvoor een vergunningsaanvraag wordt ingediend.

De totale bruto vloeroppervlakte omvat enkel bouwlagen die volledig bovengronds worden gerealiseerd. Bouwlagen die ondergronds of gedeeltelijk onder het maaiveld worden voorzien worden bijgevolg niet meegerekend.

0.1.4 Bruto vloeroppervlakte

Som van alle vloeroppervlaktes van alle bouwlagen binnen een gebouw, gemeten van buitenkant gevelmuur tot buitenkant gevelmuur.

0.1.5 Gabarit

Het verticaal profiel van een gebouw, volgens een doorsnede loodrecht op de voorgevel. Technische installaties worden buiten beschouwing gelaten.

0.2 Algemene voorschriften

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

Voor alle zones geldt dat als bestaande hoofdzakelijk vergunde situaties afwijken van onderhavige bestemmingsvoorschriften, zij mogen behouden blijven. Verbouwen en/of herbouwen kan indien hierdoor de plaatselijke goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt.

Nieuwbouw dient te voldoen aan de voorschriften van onderhavig RUP.

0.2.2 Hoogteaccenten

Zowel aan de Westlaan als aan de Meensesteenweg zijn bijkomende hoogteaccenten ten opzichte van de voorgeschreven totale bouwhoogte toegelaten, mits ruimtelijke motivering.

0.2.3 Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen wordt per aanvraag geëvalueerd. De wijze waarop deze plaatsen worden voorzien (ondergronds, deels ondergronds, bovengronds, geclusterd, gedeeld, ...) wordt getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

0.2.4 Ontsluiting

Er is geen doorgaand auto- en vrachtverkeer mogelijk tussen de Westlaan en de Rode-Kruisstraat, ook niet tussen de Meensesteenweg en de Rode-Kruisstraat.

Ruimtelijke motivering aan de hand van de woningtypetoets van de stad.

Het aantal parkeerplaatsen wordt voor iedere aanvraag berekend conform de voorschriften van de op het moment van de aanvraag geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De inrichting van ondergrondse parkeerplaatsen is afhankelijk van het resultaat van de waterstudie naar aanleiding van ondergrondse constructies. (art. 0.2.7)

0.2.5 Voorschriften vs grafisch plan

Bij tegenstrijdigheden hebben de voorschriften voorrang op de bepalingen af te leiden uit het grafisch plan, tenzij in de voorschriften uitdrukkelijk naar de aanduiding op het grafisch plan wordt verwezen.

0.2.6 Overstromingsveilig bouwen

Onder 20.00 TAW mogen geen roosters, ventilatiegaten of andere openingen voorzien worden. Ook waterschotten mogen niet worden voorzien onder dit niveau. Toegangen tot ondergrondse constructies moeten minstens op 20.00 TAW worden voorzien.

0.2.7 Ondergrondse constructies

Er worden geen ondergrondse constructies toegelaten in een zone van 30 m aan weerszijden van de Collievijverbeek, gemeten vanaf de kokerrand van de beek, tenzij een studie, opgemaakt door een onafhankelijk bureau en voorgelegd ter goedkeuring aan de stad, kan aantonen dat een ondergrondse inname geen problemen creëert voor wateroverlast en er bijgevolg wel ondergrondse constructies kunnen worden toegelaten.

Er dient rekening gehouden te worden met de op dat moment geldende pluviale kaart van de VMM.

Gezien de gekende waterproblematiek in de zone van het RUP worden maatregelen getroffen om wateroverlast te voorkomen. Deze maatregelen zullen verder afgewogen worden ten opzichte van het stedelijk actieplan tegen wateroverlast.

Er dient ook hier rekening gehouden te worden met de op dat moment geldende pluviale kaart van de VMM.

Met een onafhankelijk bureau wordt bedoeld dat de initiatiefnemer/bouwheer, samen met de stad, een bureau selecteert. De kosten van de studie zijn ten laste van de initiatiefnemer/bouwheer.

1. Zone voor wonen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting

Gebiedscategorie Wonen, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3.§2.

1.1 Bestemming

Wonen in aaneengesloten meergezinstypologie en/of aaneengesloten grondgebonden woningtypes, met uitzondering van de bestaande solitaire woningen in de Rode-Kruisstraat.

Bij woonprojecten met een terreinoppervlakte vanaf 2.500m² kan, met de opmaak van een inrichtingsplan, van de vooropgestelde typologie en vorm worden afgeweken.

Volgende bestemmingen zijn eveneens toegelaten, in zoverre zij ondersteunend zijn aan de woonfunctie en de leefbaarheid van de plek niet in het gedrang brengen:

- Buurtondersteunende detailhandel;
- Diensten;
- Vrije beroepen;
- Horeca, met uitzondering van dancings en met een maximum van 250m²

Tank- en servicestations zijn niet toegelaten

1.2 Inrichting (en beheer)

1.2.1 Inrichtingsplan

De inrichting van een woonproject op met een terreinoppervlakte vanaf 2.500m² dient door middel van een inrichtingsplan te gebeuren waarbij de projectzone wordt bestudeerd naar stedenbouwkundige impact, inrichting publieke ruimte en mobiliteit in een ruimere context. Het inrichtingsplan is een informatief document. Het dient duidelijk te maken dat het project een ruimtelijke en functionele versterking betekent voor de plek en dat het zich kwalitatief en zonder noemenswaardige hinder integreert in het bestaande stadswefsel.

1.2.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Inplanting van de gebouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen ingeplant te worden parallel aan bestaande of nieuwe weginfrastructuur.

Bebouwingsmogelijkheden en gabarit

- De volumes hebben een maximale bouwhoogte van 10,5m ter hoogte van de Iepsestraat en de Wilgenstraat en een maximale bouwhoogte van 14m ter hoogte van de Meensesteenweg en de Westlaan.
- De dakvorm is vrij te kiezen.

De bebouwingsmogelijkheden en het gabarit binnen deze zone liggen in dezelfde lijn als het BPA 10d Meensesteenweg – Westlaan.

2. Zone voor wonen en zorg



VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting

Gebiedscategorie Wonen, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art.2.2.3.§2.

2.1 Bestemming

- Woonzorg onder de vorm van woongelegenheden met ondersteuning en/of een woonzorgcentrum;
- Wonen

Volgende bestemmingen zijn eveneens toegelaten, in zoverre zij ondersteunend zijn aan de woon(zorg)functie en de leefbaarheid van de plek niet in het gedrang brengen:

- Buurtondersteunende detailhandel;
- Diensten;
- Vrije beroepen;
- Horeca, met uitzondering van dancings.

Tank- en servicestations zijn niet toegelaten.

2.2 Inrichting (en beheer)

2.2.1 Inrichtingsplan

De totale inrichting van deze zone dient door middel van een inrichtingsplan te gebeuren waarbij de projectzone wordt bestudeerd naar stedenbouwkundige impact, inrichting publieke ruimte en mobiliteit in een ruimere context, rekening houdend met de invulling van latere fases. Het inrichtingsplan dient duidelijk te maken dat het project een ruimtelijke en functionele versterking betekent voor de plek en dat het zich kwalitatief en zonder noemenswaardige hinder integreert in het bestaande stadswefsel.

Doel en opzet: het creëren van een zone voor wonen en zorg in een groene omgeving

De component (woon)zorg moet in deze zone steeds primeren, dit conform de doelstelling van het GRS om de zone als woonzorgzone in te richten.

Het inrichtingsplan wordt beoordeeld op basis van de Algemene Stedenbouwkundige Verordening van de stad.

Volgende elementen moeten zeker in het inrichtingsplan worden opgenomen:

- De 'Groenblauwe as' (art 2.3) en zijn verbindende functie;
- Een extra groenzone gekoppeld aan de 'Groenblauwe as';
- Maximale gemeenschappelijke toegang tot het groen voor alle wooneenheden;
- Bouwrijke, publiek toegankelijke zones zowel ten noorden als ten zuiden van de 'Groenblauwe as';
- Waterbuffering volgens de vigerende wetgeving;
- Het behoud van de groenzone (art 1.3) in de Rode-Kruisstraat;
- De verkeersontsluitingen en de organisatie van het parkeren.

Dit inrichtingsplan dient gevoegd te worden bij de eerste en daarop volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze zone.

Het is toegelaten het project in verschillende fases uit te voeren. Bij gefaseerde ontwikkeling moet uitgesloten worden dat de ontwikkeling van restgebieden gehypothekeerd wordt.

2.2.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Groenblauwe as

De breedte van de 'Groenblauwe as' (art 2.3) meet gemiddeld 15m. De 'Groenblauwe as' dient een aaneengesloten minimum oppervlakte van 6.000 m² te hebben.

Extra groenzone

Er moet een extra, voor het publiek toegankelijke, groene zone met een oppervlakte van minimum 10% van de oppervlakte van de zone voor wonen en zorg (art.2) voorzien worden. Deze groene zone moet één aangesloten geheel vormen met de 'Groenblauwe as' en kan uit één of meerdere plekken bestaan.

Waterbuffering

De hoeveelheid waterbuffering wordt berekend volgens de vigerende wetgeving. Minimaal 50% van het water dient bovengronds in een open buffer te worden voorzien.

Ondergrondse constructies

Zie algemene bepaling O.2.7.

De stad bepaalt de hoeveelheid waterbuffering op het moment van de bouwaanvraag.

Inplanting van de gebouwen

De volumes dienen zich zoveel mogelijk te richten naar de 'Groenblauwe as' waarmee ze landschappelijk verweven zijn.

De volumes dienen zo te worden ingeplant dat er aan de Meensesteenweg en de Westlaan kwalitatieve groenruimtes ontstaan. De groenaanleg dient aaneengesloten en dus niet versnipperd te zijn.

Bebouwingsmogelijkheden en gabarit

- De maximale terreinbezetting bedraagt 30% van het terrein.
- Projecten ten noorden van de 'Groenblauwe as' hebben een maximale V/T-factor van 1,35.
- Projecten ten zuiden van de 'Groenblauwe as' hebben een V/T-factor van 1,5.
- Zowel langs de Rode-Kruisstraat als aan de Meensesteenweg en de Wilgenstraat voldoet de hoogte van de volumes aan de 45-gradenregel vanaf het maaiveld uitgezet op de rooilijn aan de overzijde van de straat.
- De dakvorm is vrij te kiezen.

Ontsluiting en parkeren

De Wilgenstraat en de Meensesteenweg tellen elk maximaal 2 toegangen tot de woon(zorg)zone.

Auto- en vrachtverkeer wordt weggehouden uit deze zone. Beperkte verhardingen t.b.v. de hoofdfuncties zijn toegestaan (logistiek, nooddiensten, toegankelijkheid,...).

Langzaam verkeer organiseert zich voornamelijk langs de 'Groenblauwe as'. Er moeten verkeersveilige maatregelen genomen worden ter hoogte van de aansluiting van de langzame verkeersas met de Meensesteenweg en de Westlaan. Andere toegangen voor langzaam verkeer vertrekken steeds van de 'Groenblauwe as' als centrale drager. Verhardingen t.b.v. de doorwaadbaarheid en het recreatief medegebruik zijn toegelaten.

Gelijkvloerse (bezoekers)parkings worden aan de rand van de woon(zorg)zone ingeplant.

2.3 Indicatieve aanduiding 'Groenblauwe as'

2.3.1 Bestemming

Ter hoogte van de indicatieve aanduiding dient een publiek toegankelijke landschappelijke groenblauwe as te worden ingericht die refereert naar de aanwezigheid van de Collevijverbeek. Deze 'Groenblauwe as' vormt de ruggengraat voor langzaam verkeer doorheen het plangebied.

2.3.2 Inrichting en beheer

De breedte van de 'Groenblauwe as' meet gemiddeld 15m. De 'Groenblauwe as' dient een aaneengesloten minimum oppervlakte van 6.000 m² te hebben.

De beek moet maximaal worden opgelegd tenzij toekomstig bodem- en wateronderzoek (op kosten van de initiatiefnemer/bouwheer) aantoont dat het technisch en milieu-hygiënisch onmogelijk is. In dat geval dient de beek leesbaar te worden gemaakt op het maaiveld.

De zone wordt ingericht als groenzone met streekeigen struiken, hoogstammige bomen en/of waterpartijen en aandacht voor ecologische verbinding. Binnen de zone zijn straatmeubilair, speeltuigen en groene elementen toegelaten. Enkel werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud zijn toegelaten.

Binnen de 'Groenblauwe as' van 15m valt ook de erfdienstbaarheidszone voor de Provinciale Dienst Waterlopen. Er wordt zowel op linker- als op rechteroever een zone van 5m, gemeten vanaf de taludinsteeek, gevrijwaard van bebouwing en beplanting, conform de geldende reglementering van de waterbeheerder. Voor verdere voorwaarden wordt naar deze reglementering verwezen.

2.4 Overdrukzone 'te behouden Groenzone'

De overdrukzone is een groene zone waarin niet gebouwd of verhard mag worden.

Werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Het rooien van bomen is niet toegestaan, behoudens rooiing tot opruiming voortvloeiend uit gehele of gedeeltelijke bestandsvernietiging ingevolge brand, ziekte, storm of andere externe factoren. De gerooide bomen dienen opnieuw aangeplant te worden in functie van het behoud van de groenbuffer.

Doel en opzet: een landschappelijke hoofdstructuur realiseren die de verschillende functies op de site verbindt.

Indien de beek leesbaar dient gemaakt te worden, wordt dit gedaan met behulp van bovengrondse waterpartijen, fontein,...

Doel en opzet: een bestaand groenscherm bewaren

2.5 Indicatieve aanduiding 'Plein/ontmoetingsplek' *



2.5.1 Bestemming

Deels verharde open ruimte.

2.5.2 Inrichting en beheer

Deels verharde zone aan/over de 'Groenblauwe as' waar alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten zijn voor de aanleg, het functioneren, het onderhoud of aanpassingen van de publieke ruimte en aanhorigheden.

Waar mogelijk worden zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen gebruikt. Straatmeubilair, speeltuigen en groene elementen zijn toegelaten.

Doel en opzet: een centrale plaats creëren waar alle gebruikers van het plangebied elkaar kunnen ontmoeten.

3. Overdrukzone Gemeenschapsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting

Gebiedscategorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3.§2.

3.1 Bestemming

Gemeenschapsvoorzieningen, oftewel alle voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld.

Wanneer de bestemming gemeenschapsvoorziening voor het gebied wegvalt wordt deze zone opgenomen in de zone voor wonen (art. 1) of wonen en zorg (art. 2) naargelang de onderligger. De voorschriften van deze respectievelijke zones worden dan, voor zover van toepassing, van kracht.

3.2 Inrichting (en beheer)

Bebouwingsmogelijkheden en gabarit

- De maximale bezetting binnen deze zone bedraagt 80% van de terreinoppervlakte.
- Uitbreidingen op en/of verbouwingen aan bestaande volumes moeten met deze volumes een harmonieus geheel vormen naar vormgeving, bouwhoogte en materialisatie. Nieuwe bebouwing moet een harmonieus geheel vormen met de omgeving.
- De dakvorm is vrij te kiezen.

Ontsluiting

De ontsluiting gebeurt via de Wilgenstraat, via 2 ontsluitingspunten, met name een in- en uitrit voor logistiek en een in- en uitrit voor studenten en personeel.

Doel en opzet: het dienstverlenend karakter (met de aanwezige school) van deze zone bestendigen en/of versterken.

4. Zone voor wegenis

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting
Gebiedscategorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3.§2.

4.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor de aanleg van openbare wegenis en aanhorigheden.

4.2 Inrichting (en beheer)

In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassingen van die openbare wegenisinfrastructuur en aanhorigheden.

Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.

Doel en opzet: het ontsluiten van de respectievelijke zones

Binnen het openbaar domein gevormd door deze aanleg kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, TVdistributie, telefoon, riolering, enz... worden aangelegd.