

# DEEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## INHOUD

<b>O.</b>	<b>Algemene bepalingen</b>	<b>3</b>
O.1	Algemene Definities	3
O.1.1	Bouwlaag	3
O.1.2	Bouwhoogte	4
O.1.3	Gabarietregel	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
O.1.4	Inplanting tov de rooilijn	4
O.1.5	Inplanting tov de zijkavelgrens	4
O.2	Algemene voorschriften	6
O.2.1	Behoud en instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen	6
O.2.2	Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen en gemeenschapsvoorzieningen	6
O.2.3	Voorkomen	7
O.2.4	Erfscheidingsen	7
O.2.5	Watertoets	8
<b>1.</b>	<b>Zone voor bestemming woonzone met zorgcomponent</b>	<b>9</b>
1.1	Bestemming	9
1.2	Inrichting en beheer	9
1.2.1	Globaal masterplan en inrichtingsplan	9
1.2.2	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	11
1.3	Overdrukzone 'Hoogteaccent'	12
1.3.1	Bestemming	12
1.3.2	Inrichting en beheer	12
1.4	Overdrukzone 'Openruimtezone'	13
1.4.1	Bestemming	13
1.4.2	Inrichting en beheer	13
1.5	Overdrukzone 'Openruimteverbinding'	13
1.5.1	Bestemming	13
1.5.2	Inrichting en beheer	14
<b>2.</b>	<b>Zone voor bestemming kantoren en wonen</b>	<b>15</b>
2.1	Bestemming	15
2.2	Inrichting en beheer	15
2.2.1	Globaal masterplan en inrichtingsplan	15
2.2.2	Stedenbouwkundige randvoorwaarden bij herbestemming	17
<b>3.</b>	<b>Zone voor bestemming groenbuffer</b>	<b>18</b>
3.1	Bestemming	18
3.2	Inrichting en beheer	18
3.2.1	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	18
<b>4.</b>	<b>Zone voor wegenis</b>	<b>20</b>

4.1 Bestemming.....	20
4.2 Inrichting en beheer.....	20

## O. Algemene bepalingen

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### Toelichting

#### O.1 Algemene Definities

##### O.1.1 Bouwlaag

Het geheel van op hetzelfde vloerniveau gelegen ruimten

Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst of dakrand. Bij vaststelling van hoogte, gerekend in aantal bouwlagen, wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3,50 m toegekend maar op de totale hoogte wordt een tolerantie van maximum 1,00 m toegestaan, tenzij anders bepaald in de betreffende zone. Deze afwijking mag niet resulteren in een extra bouwlaag.

Technische elementen zoals schouwen, koelgroepen, ventilatiepijpen, liftcabines, ... worden niet als bouwlaag aanzien, en kunnen afwijken van bovenstaande bepalingen. Er dient wel gezocht te worden naar mogelijkheden om deze technische elementen onzichtbaar te maken vanop het straatniveau (door een teruggetrokken opstelling ten opzichte van de dakrand onder een hoek van 45°) of vakkundig te integreren in de architectuur

### **0.1.2 Bouwhoogte**

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkom-dorpel tot bovenkant kroonlijst of dakrand. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Bij geaccidenteerd terrein wordt het maaiveld ter plaatse van de beschouwde gevel als referentie genomen.

Voor woningen wordt de maximum bouwhoogte uitgedrukt in aantal bouwlagen.

### **0.1.3 Inplanting tov de rooilijn**

Bepaalt de minimum afstand tot de rooilijn, gelegen, tenzij anders vermeld, op de zonegrens tussen de bestemmingszone voor wegeninfrastructuur en de andere bestemmingszones.

### **0.1.4 Inplanting tov de zijkavelgrens**

Bepaalt de minimum afstand tot de zijkavelgrens of zonegrens.

In deze zone worden dakoversteken van maximaal 0,50 meter toegelaten.

### **0.1.5 Wonen met zorgcomponent**

Wonen met zorgcomponent (=assistentiewoningen): serviceflatgebouw of woningcomplex met dienstverlening, bestaande uit individuele wooneenheden waar ouderen zelfstandig wonen en waar gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening aangeboden worden, waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.

### **0.1.6 Levensbestendig wonen**

Levensbestendig wonen (=levenslang wonen): Een levenslange woning is toegankelijk, veilig en comfortabel. Een woning waarin iedereen kan leven, ongeacht de leeftijd, lichamelijke kenmerken, capaciteiten en beperkingen.

Onder het begrip 'geaccidenteerd terrein' wordt een 'een terrein met opmerkelijke hoogteverschillen' verstaan

### 0.1.7 Zorgwonen

Zorgwonen: creëren van een woonentiteit ondergeschikt aan de woning waar het een onderdeel van uitmaakt.

Zorgwonen:

- Een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- a) in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,
- b) de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,
- c) de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
- d) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
  - 1) hetzij ten hoogste twee [personen van 65 jaar of ouder],
  - 2) hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,
- e) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

## 0.2 Algemene voorschriften

Bij de vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan wordt het deel van het verkavelingsplan V 1036 B/1 (goedgekeurd 18 mei 1992) dat binnen het plangebied van dit RUP valt opgeheven en gelden de voorschriften van onderhavig RUP.

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

De bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen en constructies kunnen behouden blijven. Verbouwen en/of uitbreiden kan indien hierdoor de plaatselijke goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt.

Nieuwbouw en herbouw dienen te voldoen aan de voorschriften van onderhavig RUP.

### 0.2.2 Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen en gemeenschapsvoorzieningen

Werken en constructies van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover zij verenigbaar zijn met de inrichtingsvoorschriften van de betreffende bestemmingszone.

In alle voor bebouwing in aanmerking komende bestemmingszones en in afwijking van het betreffend voorschrift, mogen gebouwen voor gemeenschapsvoorziening (postkantoor, kinderopvang, lokalen voor verenigingen, kenniscentrum, ...) opgericht worden voor zover ze voldoen aan de bouwvoorschriften van de betreffende zone en mits deze in hun exploitatie geen hinder betekenen voor het normale functioneren van de betreffende bestemmingszone, dit ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk van de desbetreffende voorziening. De bestemming kan in dit geval 100% zijn.

Voor de begrippen wordt verwezen naar de meest recente bepaling codex ro omtrent de definities 'herbouwen en 'verbouwen' onder de titel 4 'Vergunningenbeleid' - hoofdstuk 1 'definities'.

Mogelijkheid om binnen de geldende inrichtingsvoorschriften noodzakelijke milieutechnische ingrepen, kleine nutsgebouwtjes, op publieke voorzieningen in te planten (zowel bovengronds als ondergronds).

### 0.2.3 Voorkomen

De architectuur in al zijn onderdelen dient te getuigen van kwaliteit, zowel in vormgeving als in materiaalgebruik. De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn, evenals constructief en esthetisch verantwoord. Er dient ten allen tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening.

Zogenaamde dakuitbouwen in hellende daken zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer dan  $1/3$  van de breedte van het dakvlak bedraagt.

Een dakaccent dat de maximale kroonlijsthoogte overschrijdt kan enkel aanvaard worden als deze om louter technische redenen noodzakelijk zijn (d.i. schouwen, koelgroepen, ventilatiepijpen, liftcabines, e.d.) en op voorwaarde dat er geen sprake is van een significante oppervlakte- en/of volumetoename.

### 0.2.4 Efscheidingen

Tenzij in de voorschriften van de zone anders bepaald, is iedere esthetisch verantwoorde afsluiting, met een maximale hoogte van 2.00 meter binnen het plangebied toegelaten, op voorwaarde dat de verkeersveiligheid hierbij niet in het gedrang komt.

Efscheidingen tussen openbaar en privaat domein dienen een overwegend open karakter te hebben.

referentieniveau: straatpeil

"overwegend open" = mag geen gesloten muur zijn

### 0.2.5 Watertoets

Hergebruik van hemelwater dient maximaal te worden nagestreefd alvorens te infiltreren, te bufferen en/of vertraagd af te voeren. Grachten en buffervoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd.

De aanleg van de ondergrondse constructies dient beperkt te worden in het zuidelijk deel van het plangebied.

Bij het bouwen, innichten en het beheer moet een zo hoog mogelijk niveau van duurzaamheid worden nagestreefd, zowel m.b.t. de ruimte inname, de energiehuishouding, de waterhuishouding, de afvalstromen als m.b.t. het materiaalgebruik.

Doorheen het plangebied loopt de Duivelsbeek. De Duivelsbeek is geklasseerd als waterloop van de 2<sup>de</sup> categorie en is overwelfd ter hoogte van de Ring 5R32). Ter hoogte van de site Ter Reigerie takt een tweede beek aan op de Duivelsbeek. Het betreft hier de Kasteelbeek of Sint-Amandsbeek die voorheen door de site Ter Reigerie kronkelde maar om wateroverlast te vermijden is ingebuisd naar de Duivelsbeek. Het stroomgebied van de Mandel WL.7. is watergevoelig. Het centrum van Roeselare kan door wateroverlast bedreigd worden.

Het plangebied is voornamelijk gelegen in een zone met een matige gevoeligheid voor grondwaterstroming (type 2). Het zuidelijk deel van het Zone artikel 2 (site Clintonpark) is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).

De aanleg van de ondergrondse constructies wordt beperkt om de bestaande grondwaterstromen in deze zone niet te verstoren. De MER-screening toont op pagina 28 aan dat de ondergrondse constructies in het zuidelijk deel van het plangebied worden beperkt tot maximaal 50 meter lengte.

In kritieke afwateringsgebieden wordt een vertraagde afvoer opgelegd conform de meest recente regelgeving.

De opvang van hemelwater dient te gebeuren conform de meest recente gewestelijke stedenbouwkundige verordening over regenwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.



## 1. Zone voor bestemming woonzone met zorgcomponent

Artikel 1



### VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

#### 1.1 Bestemming

Wonen met zorgcomponent. Naast het wonen is er ook plaats voor levensbestendig wonen en zorgwonen. Aanvullende en ondersteunende nevenfuncties zoals kantoren, buurtwinkels, horeca en diensten zijn toegelaten voor zoverre ze een bijdrage leveren aan een levendige woonzorgzone.

Detailhandel met uitzondering van buurtwinkels zijn niet toegelaten.

De ondersteunende handelsactiviteiten (buurtwinkels) zijn enkel toegelaten ter hoogte van de Hoogleedsesteenweg en wordt beperkt tot maximaal 3 eenheden van maximum 200 m<sup>2</sup> handelsruimte.

#### 1.2 Inrichting en beheer

##### 1.2.1 Globaal masterplan en inrichtingsplan

Het is toegelaten het project in verschillende fases uit te voeren.

De totale herinrichting van de zone artikel 1 dient door middel van een globaal masterplan 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 globaal masterplan dient duidelijk te maken dat het project een kwalitatieve versterking betekent voor het woonweefsel, dat het zich kwalitatief en zonder noemenswaardige hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen verhoud.

Dit globaal masterplan dient zich vervolgens te vertalen in een inrichtingsplan dat dient gevoegd te worden bij de eerste en daarop volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze zone.

### TOELICHTEND

#### Toelichting

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

Doel en opzet: Het creëren van een woonzone met een zorgcomponent in een groen, landschappelijk kader.

Detailhandel is in het plangebied niet wenselijk (cfr. het kernversterkend beleid van de stad). Enkel voor buurtwinkels zoals een bakker, kruidenier...kunnen uitzonderingen worden gemaakt.

Een masterplan bestudeert de impact van het project op de omgeving (bv. afstemming op aangrenzende zones van het RUP, de mobiliteit, het omliggende stedelijke weefsel...). Een masterplan moet bv. verduidelijken dat het project een kwalitatieve verbetering betekent voor het woonweefsel en bv. verduidelijken dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door het project niet in het gedrang komt.

Een inrichtingsplan is een onderdeel van het masterplan. Het beperkt zich tot het formuleren van een toekomstvisie omtrent één specifieke zone van het RUP waarbinnen een aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend. Het inrichtingsplan is een informatief document dat bij de stedenbouwkundige vergunning wordt gevoegd. Een inrichtingsplan dient te bestaan uit een gemotiveerde

Het inrichtingsplan dient te bestaan uit een gemotiveerde globale bestemmings-, inplantings-, mobiliteits- en volumestudie van de zone en moet beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften voor deze zone.

Het beheer van het gebied gebeurt via een beheersplan.

Het beheersplan beschrijft bij elke bouwfase (en bij totale realisatie), welke maatregelen door wie zullen genomen worden opdat er garanties zijn voor de kwaliteit en beleving van de site, zoals voorgesteld binnen het inrichtingsplan. Eveneens beschrijft het plan het beheer van de verharde en groene ruimten.

Het globaal masterplan, het inrichtingsplan en het beheersplan zijn informatieve documenten voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag i.f.v. de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Deze documenten worden toegevoegd in de motivatienota bij de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning.

Het inrichtingsplan moet minimaal aan volgende randvoorwaarden voldoen:

- Behoud en / of integratie van de bestaande waterpartij en een hoogstaande landschapsarchitecturale overgang van de waterpartij naar de gebouwen toe;
- Maximaal behoud van de groene omkadering/buffer van de desbetreffende zone;
- De bestemming of herbestemming van het nog aanwezige bouwkundige erfgoed;
- Het bepalen van de ontsluiting en opvang van de parkeerbehoefte;
- Het bepalen van de bouwhoogtes en aanzethoogtes van de verschillende gebouwen;
- Maximaal behoud van de bestaande haag ter hoogte van de zonegrens met de Hoogleedsesteenweg, met Ter Reigerie en met het artikel 2;
- Maximaal behoud/herintegratie van het bestaande groen in de bouwrijze zones ten opzichte van de zonegrens met Ter Reigerie, met de Hoogleedsesteenweg en met het artikel 2.

globale bestemmings-, inplantings-, mobiliteits- en volumestudie van de zone en moet beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften voor deze zone.

De overeenstemming met een 'goede ruimtelijke ordening' wordt beoordeeld met inachtneming van de beginselen zoals bepaald in de Vlaamse Codex RO (Vergunningenbeleid hoofdstuk 'Beoordelingsgronden')

Het inrichtingsplan omvat minstens een grondplan op schaal 1/250 dat een ontwerp van inrichting weergeeft voor de volledige betreffende zone met aanduiding van:

- inplanting, volume en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing
- ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers en/of voetgangers)
- situering en types van groene ruimten
- inventarisatie van bestaande waardevolle groenelementen
- situering en types van verhardingen zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen
- situering van spel- en speelvelden met bijhorende accommodatie
- inplanting van kleinschalige infrastructuur
- de relatie met de omliggende percelen
- de eventuele fasering in de realisatie van het gebied.
- omschrijving verkeersafwikkeling, parkeervoorzieningen, laden en lossen, verkeersgeneratie (mobiliteitsstudie)

Hierbij komen volgende kwalitatieve criteria aan bod:

- Oriëntatie en bezonning
- Privacyaspecten
- Diversiteit en aanbod
- Kwalitatieve aanleg publiek domein
- Architecturale kwaliteit
- Duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik
- Zichtlijnen en perspectieven vanuit de omgeving
- Geluidsproducerende elementen

## 1.2.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

### Inplanting van de gebouwen

- Ten opzichte van de zonegrens zijde Ter Reigerie:
  - afstand tot zonegrens min. 12m;
  - achterste bouwlijn max. 32m. Max. 1/3 van deze achterste bouwlijn van 32m kan tot max. 50m worden overschreden;
- Ten opzichte van de zonegrens zijde Hoogleedsesteenweg: afstand tot zonegrens min. 6m;
- Ten opzichte van de zonegrens zijde zone artikel 2 (site Clintonpark):
  - afstand tot zonegrens (zijkavelgrens) min. 8 m;
  - achterste bouwlijn max. 28m.
- Ten opzichte van de zonegrens zijde zone artikel 3 kan gebouwd worden tot op de zonegrens.

### Woontypologie, bebouwingsmogelijkheden en gabarit

- De maximale terreinbezetting van de bestemmingszone bedraagt 35%;
- De verhardingen tussen de zonegrens Ter Reigerie en voorbouwlijn worden beperkt tot maximaal 1/3 van de oppervlakte van deze tussenliggende zone;
- De woonfuncties kunnen gerealiseerd worden onder de vorm van stapelwoningen of meergezinswoningen en grondgebonden woningen;
- De maximale bouwhoogte bedraagt 2 volledige bouwlagen. Ter hoogte van de Hoogleedsesteenweg kan een derde bouwlaag pas vanaf 32 meter t.o.v. de zonegrens met Ter Reigerie.
- Bovenop de tweede en derde bouwlaag is één teruggetrokken dakverdiep of één onderdakse bouwlaag toegelaten. Dit teruggetrokken verdiep of onderdakse bouwlaag kan binnen een hoek van 45° ten opzichte van de kroonlijst van de onderliggende bouwlaag en kan maximaal 60% van de onderliggende vloeroppervlakte meten;
- Op het bestaande kantoorgebouw kan een bijkomende 4<sup>e</sup> bouwlaag worden voorzien;
- De dakvorm is vrij te kiezen.

Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing in rekening gebracht, maar niet de verhardingen. Uit het masterplanproces die aan dit RUP voorafging bleek uit het ontwerpend onderzoek dat met een maximale bezetting van 35% er voldoende open ruimte over blijft om het groene karakter te behouden en de nodige openruimteverbindingen ( artikel 1.6 ) mogelijk te maken.

Bruto-vloeroppervlakte: wordt bepaald door de buitenmaats gemeten oppervlaktes van de verschillende bovengrondse vloerniveaus. Inpandige terrassen worden eveneens als vloeroppervlakte beschouwd.

De ruimtelijke draagkracht van het terrein werd onderzocht ten opzichte van de volledige site van zone artikel 1 (site BURO II) Een BVO van 20000 m<sup>2</sup> is hier de bovengrens.

De bijkomende bouwlaag op het bestaand kantoorgebouw was steeds voorzien. Het gebouwconcept en de draagstructuur zijn hier op voorzien.

## Ontsluiting

De in- en uitritten van de woonzorgzone dienen zich te bevinden in de Ter Reigerie. Enkel de bestaande inrit aan de Hoogleedsesteenweg kan in functie van het bestaande kantoorgebouw behouden worden.

## 1.3 Overdrukzone 'Hoogteaccent'

### 1.3.1 Bestemming

Idem als de hoofdbestemming.

Het **asterisk-symbool** geeft weer dat binnen deze zone een hoogteaccent ter hoogte van de hoek Hoogleedsesteenweg en de R32 (ringweg) gerealiseerd kan worden.

### 1.3.2 Inrichting en beheer

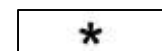
Ter hoogte van de hoek R32-Hoogleedsesteenweg kan een hoekaccent worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 5 volle bouwlagen. Het maximale bouwkader van het hoogteaccent t.o.v. de zone artikel 3 heeft een maximale bouwdiepte van 25 meter en t.o.v. een afstand van 6 meter van de zonegrens zijde Hoogleedsesteenweg een diepte van maximaal 16 meter.

Bij de stedenbouwkundige aanvraag wordt het voorstel van hoogteaccent getoetst met de privacy, inijk en lichtinval van de omliggende woningen met tuinen.

Het parkeren dient zoveel mogelijk te worden gegroepeerd in kleine groepjes. Hierdoor worden te grote parkeervlakken vermeden.

Het aantal in- en uitritten dient tot het minimum te worden beperkt. De inplanting van deze in- en uitritten dient onderdeel uit te maken van een mobiliteitsnota.

Artikel 1.3



Doel en opzet: Het creëren van de mogelijkheid tot het bouwen van een hoogteaccent op het kruispunt Hoogleedsesteenweg en de R32. Dit hoogteaccent geeft uitdrukking aan de visie van het GRS m.b.t. 'de grote ring als drager' waarbij de beeldkwaliteit van de ring wordt versterkt door kwalitatieve architectuur die fungeert als kwalitatief herkenningspunt langsheen de grote ring, m.b.t. 'de imagoversterking van de invalswegen' en m.b.t. 'aandacht voor de stedelijke skyline' waarbij nieuwe initiatieven de stedelijke skyline van Roeselare kunnen versterken (grs pag. 131).

De aanduiding geeft de mogelijke aanwezigheid van een hoogteaccent ter hoogte van de hoek Hoogleedsesteenweg en de R32 aan van de betrokken zone.

Met een hoogteaccent krijgt de plek voldoende aandacht om een impact te kunnen hebben langs de ring zonder de directe omgeving te storen (voldoende afstand tot lichten en zichten naar omgeving).

Om het landschappelijk inkaderen van de hoek tussen de Hoogleedsesteenweg en de 'Ter Reigerie' maximaal te behouden dient het bestaande oorspronkelijk groen zoveel mogelijk te worden bewaard.

## 1.4 Overdrukzone 'Openruimtezone'

### 1.4.1 Bestemming

Idem als de hoofdbestemming.

Openruimte gebied als parkzone of groenzone aansluitend bij het woon(zorg)project.

### 1.4.2 Inrichting en beheer

De openruimtezone dient bouwvrij te blijven.

Enkel verhardingen voor voetgangers en kleinschalige constructies ifv het recreatieve zijn toegelaten.

## 1.5 Overdrukzone 'Openruimteverbinding'

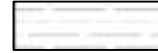
### 1.5.1 Bestemming

Idem als de hoofdbestemming.

Visuele openruimteverbinding binnen de woonzone met zorgcomponent. De openruimteverbinding moet een groen karakter hebben maar dient niet toegankelijk te zijn. Enkel een doorzicht van de aanpalende woonstraat Ter Reigerie naar de centrale openruimtezone (artikel 1.5) door middel van de openruimteverbinding is noodzakelijk.

Binnen de openruimteverbinding is geen bebouwing of bovengronds parkeren toegelaten.

### Artikel 1.4

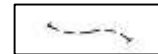


Doel en opzet: De streeplijnarcering binnen deze zone geeft de te realiseren openruimtezone aan ter hoogte van de bestaande vijver van de zone artikel 1 (site BURO II). De aanduiding is indicatief en de exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van de betreffende zone, aangegeven door de grondkleur.

De openruimtezone geeft uitvoering aan de gewenste openruimte verbinding in deze zone over de R32 heen zoals voorzien in het GRS.

Binnen de openruimtezone wordt bij voorkeur de bestaande vijver van de zone artikel 1 (site BURO II) en tuin opgenomen.

### Artikel 1.5



Doel en opzet: De pijl-symbolen binnen deze zone duiden op de te maken visuele verbinding van de centrale open ruimte op de zone artikel 1 (site BURO II) site met de aanpalende woonstraat (Ter Reigerie).

Binnen de openruimtezone kunnen verhardingen en inritten (naar ondergrondse parkeerkeiders) worden gerealiseerd zolang de visuele verbinding niet wordt verstoord.

De zone moet niet toegankelijk zijn voor fietsers of voetgangers.

De aanduiding is indicatief en de exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van de betreffende zone, aangegeven door de grondkleur.

### 1.5.2 Inrichting en beheer

De indicatieve aanduiding 'zone voor openruimteverbinding' in overdruk heeft een minimale breedte van 12 meter. De overdruk dient open te zijn en vrij van obstakels. Bebouwing en overhangende constructies van naastliggende bebouwing zijn niet toegelaten.

Bij de indicatief aangeduide openruimteverbinding wordt een maximale afwijking van 20,00 m toegestaan gemeten vanuit de middellijn van de overdruk van 'zone voor openruimteverbinding'.

De openruimteverbinding verbindt de openruimtezone (artikel 1.4) met de Ter Reigerie.

Overhangende constructies zijn bv.: uitsprongen in gevels, terrassen, luifels... .

## 2. Zone voor bestemming kantoren en wonen

Artikel 2



### VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND Toelichting

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

#### 2.1 Bestemming

Kantoren en wonen.

Detailhandel met uitzondering van buurtwinkels zijn niet toegelaten.

De ondersteunende handelsactiviteiten (buurtwinkels) worden beperkt tot maximaal 3 eenheden van maximum 200 m<sup>2</sup> handelsruimte.

Er dient te worden gestreefd naar een differentiatie in woontypologie.

#### 2.2. Inrichting en beheer

##### 2.2.1. Globaal masterplan en inrichtingsplan

Het is toegelaten het project in verschillende fases uit te voeren.

De totale herinrichting van de zone artikel 1 dient door middel van een globaal masterplan 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 globaal masterplan dient duidelijk te maken dat het project een kwalitatieve versterking betekent voor het woonweefsel, dat het zich kwalitatief en zonder noemenswaardige hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen verhoudt.

Dit globaal masterplan dient zich vervolgens te vertalen in een inrichtingsplan dat dient gevoegd te worden bij de eerste en daarop volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze zone.

Doel en opzet: Het behoud van de bestaande invulling en gebruik van het artikel 2 (site Clintonpark) met de mogelijkheid om de site geheel of gedeeltelijk te kunnen laten herbestemmen naar woningen binnen de bestaande gebouwen.

Detailhandel is in het plangebied niet wenselijk (cfr. het kernversterkend beleid van de stad). Enkel voor buurtwinkels zoals een bakker, kruidenier... kunnen uitzonderingen worden gemaakt.

Een masterplan bestudeert de impact van het project op de omgeving (bv. afstemming op aangrenzende zones van het RUP, de mobiliteit, het omliggende stedelijke weefsel...). Een masterplan moet bv. verduidelijken dat het project een kwalitatieve verbetering betekent voor het woonweefsel en bv. verduidelijken dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door het project niet in het gedrang komt.

Een inrichtingsplan is een onderdeel van het masterplan. Het beperkt zich tot het formuleren van een toekomstvisie omtrent één specifieke zone van het RUP waarbinnen een aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend. Het inrichtingsplan is een informatief document dat bij de stedenbouwkundige vergunning wordt gevoegd. Een inrichtingsplan dient te bestaan uit een gemotiveerde

Het inrichtingsplan dient te bestaan uit een gemotiveerde globale bestemmings-, inplantings-, mobiliteits- en volumestudie van de zone en moet beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften voor deze zone.

Het beheer van het gebied gebeurt via een beheersplan.

Het beheersplan beschrijft bij elke bouwfase (en bij totale realisatie), welke maatregelen door wie zullen genomen worden opdat er garanties zijn voor de kwaliteit en beleving van de site, zoals voorgesteld binnen het inrichtingsplan. Eveneens beschrijft het plan het beheer van de verharde en groene ruimten.

Het globaal masterplan, het inrichtingsplan en het beheersplan zijn informatieve documenten voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag i.f.v. de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Deze documenten worden toegevoegd in de motivatienota bij de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning.

Het inrichtingsplan moet minimaal aan volgende randvoorwaarden voldoen:

- Behoud van de groene rand ter hoogte van de R32;
- Behoud van het groen karakter in de straat Ter Reigerie;
- De integratie van de voorgestelde bebouwing (of verbouwing) binnen de volledige zone met inbegrip van alle bestaande en nieuwe bebouwingen.

globale bestemmings-, inplantings-, mobiliteits- en volumestudie van de zone en moet beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften voor deze zone.

De overeenstemming met een 'goede ruimtelijke ordening' wordt beoordeeld met inachtneming van de beginselen zoals bepaald in de Vlaamse Codex RO (Vergunningenbeleid hoofdstuk 'Beoordelingsgronden')

Het inrichtingsplan omvat minstens een grondplan op schaal 1/250 dat een ontwerp van inrichting weergeeft voor de volledige betreffende zone met aanduiding van:

- inplanting, volume en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing
- ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers en/of voetgangers)
- situering en types van groene ruimten
- inventarisatie van bestaande waardevolle groenelementen
- situering en types van verhardingen zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen
- situering van spel- en speelvelden met bijhorende accommodatie
- inplanting van kleinschalige infrastructuur
- de relatie met de omliggende percelen
- de eventuele fasering in de realisatie van het gebied.
- omschrijving verkeersafwikkeling, parkeervoorzieningen, laden en lossen, verkeersgeneratie (mobiliteitsstudie)

Hierbij komen volgende kwalitatieve criteria aan bod:

- Oriëntatie en bezonning
- Privacyaspecten
- Diversiteit en aanbod
- Kwalitatieve aanleg publiek domein
- Architecturale kwaliteit
- Duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik
- Zichtlijnen en perspectieven vanuit de omgeving
- Geluidsproducerende elementen



### 2.2.2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden bij herbestemming

#### Inplanting van de gebouwen

De inplanting van de gebouwen is vrij binnen de op het plan aangegeven zonegrenzen, echter met volgende beperkingen:

- Ten opzichte van zonegrens zijde Ter Reigerie: afstand tot zonegrens min. 12m;
- Ten opzichte van de zonegrens zijde zone artikel 3: afstand tot de zonegrens min. 0 m;
- Ten opzichte van zonegrens zijde Stadenstraat: afstand tot zonegrens min. 6m;
- Ten opzichte van het zonegrens zijde zone artikel 1 (site BURO II): afstand tot zonegrens (zijkavelgrens) min. 8m.

#### Woontypologie, bebouwingsmogelijkheden en gabarit

- De maximale terreinbezetting van de bestemmingszone bedraagt 40%;
- De maximale bouwhoogte bedraagt 2 volledige bouwlagen. Vanaf een afstand van 30 meter t.o.v. de zonegrens aan de zijde van Ter Reigerie is een bouwhoogte van 3 bouwlagen toegelaten;
- Per ontwikkelingsfase dient een percentage van minimum 10 % gemeenschapsgroen te worden voorzien;
- De verhardingen tussen de zonegrens aan de zijde Ter Reigerie en de afstand tot 12m van deze zonegrens worden beperkt tot maximaal 1/3 van de oppervlakte van deze tussenliggende zone;
- De dakvorm is vrij te kiezen.

De niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient volledig te worden ingericht als groene ruimte.

Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing in rekening gebracht maar niet de verhardingen. De huidige terreinbezetting van het Clintonpark meet circa 30 %. Uit het ontwerpend onderzoek blijkt dat dit kan worden opgetrokken tot 40 % zonder dat de ruimtelijke draagkracht wordt overstegen.

Reeds bestaande gebouwen op de site zone artikel 2 (site Clintonpark) kunnen -indien gewenst- worden heringericht.

### 3. Zone voor bestemming groenbuffer

Artikel 3

#### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

#### 3.1. Bestemming

Groenbuffer

#### 3.2. Inrichting en beheer

##### 3.2.1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De bufferstrook wordt beplant met streekeigen struiken en/of hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van woon(zorg)activiteiten ten opzichte van de aanliggende wegen. Werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.

Een esthetische geluidswering is verplicht op voorwaarde dat deze op een landschap architecturale manier in de buffer en ten opzichte van de aangrenzende bestemmingszones van het RUP wordt geïntegreerd,

#### TOELICHTEND

#### Toelichting

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

Doel en opzet Tussen de woonzorgzone en de Expressweg – R32 dient de bestaande buffer te worden behouden. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming en afstand.

Een buffer behoort tot het gebied en moet een overgang vormen tussen het terrein en de aangrenzende bestemmingen. Naargelang de aard van de aangrenzende bestemming moet de buffer gebiedsspecifiek ingevuld worden.

De groenbuffer heeft een breedte van 20m ten opzichte van de zonegrens van de R32.

Het is een bouwrijpe zone.

Het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen, enz. is niet toegelaten.

Voor zover de bufferende capaciteit van de zone niet wordt verstoord zijn alle parkinrichtingen zoals wandel- en fietspaden en parkmeubilair binnen de zone steeds toegelaten.

Het plaatsen van niveauverschillen, taluds, constructies en beplantingen in functie van geluidswering en geluidbuffering is toegelaten.

In de onmiddellijke omgeving van de voorkomende onbevaarbare waterlopen zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor:

- Het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de waterlopen
- Het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de waterlopen, met inbegrip van de oevers, de waterkwaliteit en de ecologische functie
- Het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast
- Het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen

De constructies voor het bufferen van het geluid kan bestaan uit een hoge berm al of niet verhoogd met groen en geluidsschermen.

De geluidsstudie die werd op gemaakt in het kader van de mer-ontheffingsnota toont aan dat met een geluidsscherm van 3 meter op de bestaande berm ( 2 meter) voldoende is om het geluidcomfort van de toekomstige bewoners op het plangebied te garanderen.

Binnen de zone komen twee waterlopen voor (indicatief tracé opgenomen in het grafisch plan) Het betreft de Duivelsbeek en de (ingebuisde) Kasteelbeek, beide onbevaarbare waterlopen van tweede categorie. Conform de visie van het GRS is de aanleg van een recreatieve route langsheen de Duivelsbeek toegelaten.

## 4. Zone voor wegenis

Artikel 4

### VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### Toelichting

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

#### 4.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

Doel en opzet: Ontsluiten van de respectieve zones.

#### 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 wegeninfrastructuur 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.