



GEMEENTE KORTEMARK RUP DEN GROTEN HOF

FEBRUARI 2023

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN plan.id. RUP_32011_214_00012_00001



algemeen directeur

Geert Sanders

coördinator

ruimtelijke planning en mobiliteit

David Vandecasteele

ruimtelijk planner

intergemeentelijke dienst omgeving

Nele Vanderstraeten



KDV_IGO_WVI
INTERGEMEENTELIJK
SAMENWERKEN

datum

aanpassing | fase

augustus 2020

opmaak startnota

november 2020

afwerken startnota

december 2020

afwerken startnota na feedback gemeente

januari 2021

aanpassing na feedback gemeente

februari 2021

aanpassing na feedback gemeente

mei 2021

aanpassing naar scopingnota

november 2021

aanpassing scopingnota

januari 2022

aanpassing scopingnota

januari 2022

voorontwerp RUP

april 2022

voorontwerp RUP

juli 2022

ontwerp RUP

februari 2023

voorbereiding definitieve vaststelling



het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 3 oktober 2022
de algemeen directeur, de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 24 oktober
2022 tot 22 december 2022

de algemeen directeur,

de burgemeester

zegel der gemeente

het RUP is gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 20 maart 2023
de algemeen directeur, de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente



INHOUD

stedenbouwkundige voorschriften 6

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN 7

ARTIKEL 1: PROJECTZONE VOOR WONEN 9

**ARTIKEL 2: INDICATIEVE AANDUIDING HOOFDONTSLUITING
PROJECTZONE 16**

**ARTIKEL 3: INDICATIEVE AANDUIDING NEVENONTSLUITING
PROJECTZONE 17**

**ARTIKEL 4: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN EN
OPENBAAR NUT 18**



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 gebiedsaanduiding</p> <p>2 begrippen</p> <p>2.1 eengezinswoning Gebouw ingericht voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande.</p> <p>2.2 meergezinswoning Gebouw voor de huisvesting van minimum twee gezinnen, waarbij elke wooneenheid wordt ontsloten door een gemeenschappelijke inkomhal of individueel ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping.</p> <p>3 bepalingen</p> <p>3.1 goede ruimtelijke ordening Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.</p> <p>3.2 werken / constructies in functie van openbaar nut Werken en kleinschalige constructies i.f.v. openbaar nut kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone en zijn omgeving. Kleinschalige technische nutsvoorzieningen kunnen in elke zone ingeplant worden mits hun locatie wel overwogen is en er geen functionele of esthetische hinder wordt veroorzaakt.</p>	<p>Het volledige plangebied valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.</p> <p>bvb. bushokjes</p> <p>bvb. elektriciteitscabines, gascabines, verdeelposten voor telecom etc.</p>

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>3.3 waterbeheersing</p> <p>In alle bestemmingszones zijn werken, handelingen en wijzigingen in functie van waterbeheersing en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater toegelaten. Dit voor zover ze de hoofdfunctie van de zone niet in het gedrang brengen en in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.</p> <p>Om de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van bebouwing en/of verharding maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden hetzij naar de groenzones - bufferzones, hetzij naar een bestaand of te voorzien bufferbekken of waterreservoir, hetzij te laten indringen in de ondergrond. Met betrekking tot waterhuishouding dient steeds prioriteit uit te gaan naar maximaal hergebruik van hemelwater en maximale infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Bovengrondse waterbuffering is te verkiezen boven ondergrondse.</p> <p>3.4 globale inrichting</p> <p>Het aansnijden van het plangebied of een deel van het plangebied dient steeds te gebeuren op basis van een totale globale inrichting. Er dient steeds een inrichtingsschets, die de totale globale inrichting verduidelijkt, gevoegd te worden als een informatief document bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag voor het aansnijden van het gebied of een deel van het gebied.</p> <p>Dit dient aan te tonen dat de aanvraag rekening houdt met de reeds gerealiseerde of geplande ontwikkelingen, de integratie met de omgeving, de opgestelde dichtheid en de voorschriften van het RUP.</p> <p>3.5 Scharniergebouw</p> <p>Meergezinsgebouw met een centrale ligging in het plangebied die zich situeert tussen volgende elementen: de hoofdontsluiting, de centrale groene ruimte en de kerk.</p>	<p>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning 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.</p> <p>In alle zones is het naast de hoofd- en eventuele nevenbestemmingen toegelaten waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied.</p> <p>Vergunningsaanvraag voor de aansnijding van het gebied of een deel van het gebied: de eerste en daarop volgende aanvragen voor het wegenisdossier, voor het bouwen van een meergezinswoning, bij het aanvragen van een verkavelingsvergunning, e.a.</p> <p>Bij een aanvraag voor het bouwen van een woning gelegen in een verkavelingsplan of een tuinberging op een reeds bebouwd perceel dient geen inrichtingsschets, die de globale inrichting verduidelijkt, toegevoegd te worden.</p> <p>Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsschets, een aangepaste of nieuwe inrichtingsschets bevatten. De schets geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.</p> <p>Het begrip “centrale groene ruimte” wordt in Art. 1, ‘2.2 Inrichting niet bebouwde ruimtes’ omschreven.</p>

ARTIKEL 1: PROJECTZONE VOOR WONEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>1.1 hoofdbestemming De projectzone voor wonen is bestemd voor één- en meergezinswoningen en aan het wonen verwante voorzieningen. Het betreft een zone waar het wonen centraal staat en waarbij wordt gestreefd naar een menging van typologieën.</p> <p>1.2 nevenbestemming Ingeval van ééngezinswoning zijn vrije beroepen in nevenbestemming toegelaten. In de gelijkvloerse verdieping van het scharniergebouw zijn horeca, gemeenschapsvoorzieningen, detailhandel en diensten toegelaten. Aangrenzend aan dit gebouw is een terras toegelaten. Dit zover deze verenigbaar zijn en niet hinderend zijn voor de woonomgeving.</p>	<p>Verwante voorzieningen: publieke groenruimtes zoals groenzones, graspartijen, speelpleintjes, straatmeubilair, wegenis, waterbuffering en aanverwante publieke voorzieningen zoals wandelpaden, fietspaden, verharde pleintjes,</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende private uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages,</p> <p>scharniergebouw = meergezinsgebouw met een centrale ligging in het plangebied, onder de inplantingsvoorschriften werd de ligging verduidelijkt.</p> <p>Hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:</p> <ul style="list-style-type: none">• geluidshinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.• mobiliteit -en parkeeroverlast veroorzaakt door activiteiten die de verkeersleefbaarheid van de woonomgeving aantast.

ARTIKEL 1: PROJECTZONE VOOR WONEN

VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

2 inrichting

2.1 dichtheid

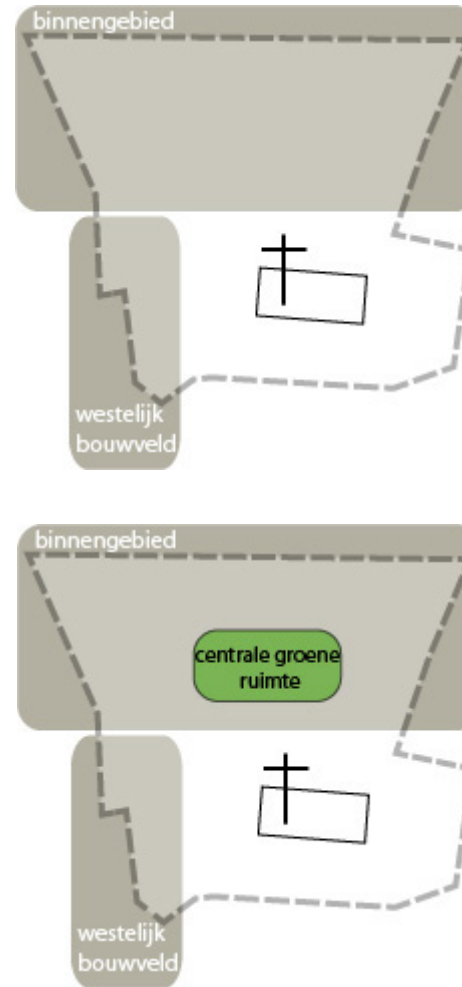
- Minimum aantal wooneenheden = 22
- Maximum aantal wooneenheden = 38

2.2 inrichting niet bebouwde ruimtes

- centrale groene ruimte: centraal in onderhavige zone dient een groene ruimte voorzien te worden die dient te functioneren als centrum van het project. De bebouwing dient georganiseerd te worden rond deze ruimte. Het verblijfskarakter van deze (groene)ruimte dient te primeren. Er zijn geen parkeerplaatsen toegelaten in deze ruimte.

TOELICHTEND

toelichting en visie



Er dient een minimale dichtheid van 20we/ha gerealiseerd te worden.

In het westelijk bouwveld zijn 7 appartementen gelegen en 1 woning. In het binnengebied kunnen nog maximaal 30 wooneenheden gerealiseerd worden.

De maximale toegelaten dichtheid voor onderhavige zone betreft een dichtheid van 35we/ha.

* binnengebied = betreft de zone die zich situeert tussen de spoorweg en de kerk.

* westelijk bouwveld = betreft de bouwzone die reeds bebouwd werd en zich westelijk van het plangebied situeert. Het omvat de recent gerealiseerde appartementen (incl garage) en de bestaande ééngezinwoning.

De centrale groene ruimte is gelegen in het binnengebied van het project. Deze ruimte dient als groene publieke ruimte ervaren te worden die vrij toegankelijk is en aantrekkelijk om te verblijven. In de centrale groene ruimte zijn geen parkeerplaatsen toegelaten. Aanpalend aan de groenzone kunnen echter wel parkeerplaatsen toegelaten worden.

ARTIKEL 1: PROJECTZONE VOOR WONEN

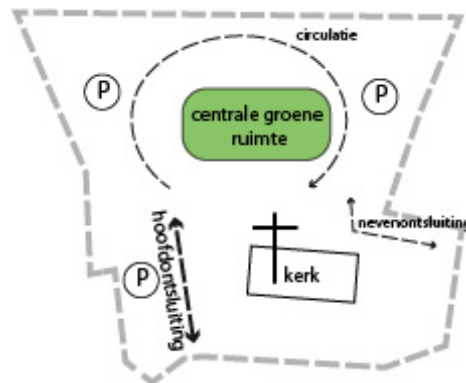
VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- circulatie
- autoluwe inrichting ter hoogte van de centrale groene ruimte, circuleren kan ter hoogte van het plein enkel beperkt en in ondergeschikte vorm toegelaten worden.
- binnen de projectzone dienen de ontsluitingswegen ingericht te worden als verblijfsruimte waarbij de trage(re) weggebruiker voorrang heeft.
- de verharding dient beperkt te worden tot de strikt noodzakelijke ruimte. De verhardingsoppervlaktes dienen gerealiseerd te worden met kleinschalige waterdoorlatende materialen (incl. fundering), tenzij dit om stabiliteitsredenen of (milieu)technische redenen niet mogelijk is.
- parkeren
- De autoparkeergelegenheden dienen maximaal gebundeld voorzien te worden.
- Als uitzondering is er 1 autoparkeergelegenheid op het perceel behorende bij een eengezinswoning of meergezinsgebouw toegelaten.
- De parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende verharding op een waterdoorlatende fundering, tenzij de afvoer van het regenwater rechtstreeks kan afgevoerd worden naar de volle grond binnen de projectzone.

TOELICHTEND

toelichting en visie



noodzakelijke ruimte = heeft betrekking op de breedte van de weg.

Dit voorschrift heeft betrekking op de openbare interne circulatie op de site. Artikel 2 en 3 omschrijven de ontsluiting van site. Het is het planopzet om het verkeer maximaal te organiseren aan de rand van het project. Hierdoor kan maximaal ingezet worden op een centrale 'autoluwe' groenzone.

Er is een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot parkeerplaatsen voor wagens en fietsen van kracht. In deze verordening werd een parkeernorm opgenomen. Aanvullend zijn volgende bepalingen voor onderhavige site van toepassing. Bij voorkeur worden de autoparkeergelegenheden gebundeld aan de randen van de projectzone. In het westelijk bouwveld werd een gebundelde parkeerzone (in de vorm van een garage) gerealiseerd = aan de rand van de projectzone. Voor enkele parkeerplaatsen werd een uitzondering toegelaten op het bundelen van de parkeerplaatsen. Hierdoor is het mogelijk zodat enkele wooneenheden beperkt bij de woning kunnen parkeren. De overige parkeerplaatsen dienen gebundeld voorzien te worden.

ARTIKEL 1: PROJECTZONE VOOR WONEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> • <u>private tuinruimtes</u> • De niet- bebouwde delen van het perceel dienen ingericht te worden als tuin, en dienen een groene inrichting te krijgen. • Ter hoogte van de private tuinruimtes rakend aan het openbaar domein is een erfscheiding verplicht. Dit kan onder de vorm van een tuinmuur of een streekeigen haag. Een opening in functie van ontsluiting is toegelaten. • Maximum 30% van de niet bebouwde oppervlakte van het perceel mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de woning, tuinpaden, autoparkeergelegenheid en terras. De verhardingsoppervlaktes dienen gerealiseerd te worden met waterdoorlatende materialen op waterdoorlatende funderingen, tenzij de afvoer van het regenwater rechtstreeks kan afgevoerd worden naar de volle grond op eigen terrein. • Er zijn geen vrijstaande gebouwen of constructies toegelaten. • <u>openbare ruimte</u> • De niet verharde openbare ruimte dient ingericht te worden als groenzone en dient beplant te worden met streekeigen groen, aangevuld met gazon. <p>2.3 inrichting bebouwing</p> <p>2.3.1 inplanting</p> <ul style="list-style-type: none"> • De inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijke verantwoorde manier te gebeuren <ul style="list-style-type: none"> • ten aanzien van de contour grenzend aan de spoorwegbedding: een bouwvrije strook van minimaal 10,00m t.o.v. de vrije rand van de bedding. • ten aanzien van de contour grenzend aan de Esenstraat: inplanting tot op de rooilijn is toegelaten. • ten aanzien van de overige grenzen van onderhavige zone rakend aan een woonzone: min 5,00m, tenzij koppeling op het aanpalende perceel mogelijk is. 	<p>Dit omvat alle private tuinruimtes van de bewoners van de één- en meergezinswoningen.</p> <p>ontsluiting= bv. tuinpoortje, toegang woning, toegang autoparkeergelegenheid. autoparkeergelegenheid zoals bepaald in onderhavig artikel onder parkeren.</p> <p>Tuinbergingen zijn toegelaten indien aangebouwd aan de woning, m.a.w. niet vrijstaand.</p> <p>contour = grens RUP Zie advies Infrabel met betrekking tot bouwafstand spoorlijn. In het kader van veiligheid en bereikbaarheid vraagt Infrabel een 10m- bouwvrije zone t.o.v. de vrije rand van de bedding (in dit geval is dit 14,5m t.o.v. de buitenste rail).</p>

ARTIKEL 1: PROJECTZONE VOOR WONEN

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- Ingeval van koppeling van twee gebouwen dient de bebouwing harmonieus aan te sluiten.
- Er is 1 scharniergebouw toegelaten. Dit gebouw dient zich te situeren ter hoogte van de kruising tussen volgende elementen: de hoofdontsluiting, de centrale groene ruimte en de kerk.

2.3.2 bouwhoogte

- Binnengebied:
 - De kroonlijsthoogte wordt voor het binnengebied bepaald op maximaal 6,30 meter, de nokhoogte op maximaal 11,30 meter.
 - Scharniergebouw: De maximale kroonlijst wordt er bepaald op 9,80 meter, de maximale nokhoogte op 14,80 meter.
- Westelijk bouwveld (indicatieve aanduiding op grafisch plan):
 - De kroonlijst wordt bepaald op maximaal 7,50 meter, de nokhoogte op maximaal 10,50 meter.
 - Er is één uitzondering toegelaten op de bouwhoogte, dit als accent in het bouwveld: De maximale kroonlijst wordt er bepaald op 10,50 meter, de maximale nokhoogte op 13,50 meter.

Technische voorzieningen kunnen afwijken van de maximaal toegelaten bouwhoogtes, mits deze niet opvallend waarneembaar zijn van op het openbaar domein. Deze dienen op een esthetisch verantwoorde wijze geïntegreerd te worden in het dakvolume.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Harmonieuze inpassing: zie toelichting bij Art.1 '2.3.6 Architecturale kwaliteit gebouwen'



Verduidelijking inplanting scharniergebouw.

Deze ene uitzondering op de bouwhoogte in het bouwveld ten westen van de kerk werd reeds vergund en gerealiseerd.

ARTIKEL 1: PROJECTZONE VOOR WONEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.3.3 dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none">• Als dakvorm zijn hellende daken verplicht. Afgeplatte daken zijn niet toegelaten. Als uitzondering wordt voor gelijkvloerse bebouwing ook de afwerking met een plat dak toegelaten.• Dakterrassen en/of dakkapellen en/of luifels zijn in beperkte vorm toegelaten en worden beperkt tot maximaal 20% van de gevelbreedte. Het dakvlak dient te primeren. <p>2.3.4 woonlagen</p> <p>In het binnengebied zijn 3 woonlagen toegelaten in het gabariet (bouwhoogte en dakvorm). Bij het scharniergebouw en het accent in het westelijk bouwveld (indicatief aangeduid op het grafisch plan) werd een hogere maximale bouwhoogte bepaald. In deze gevallen is een 4^{de} woonlaag toegelaten.</p> <p>2.3.5 akoestiek</p> <p>Bij het ontwerpen van de zone tussen het spoor en de centrale groene ruimte dienen er beschermende maatregelen genomen te worden om de impact van het geluid zoveel mogelijk te reduceren. De maatregelen dienen zich te situeren op het niveau van de gebouwen en op niveau van de omgeving.</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag van deze bebouwing dient een informatief document toegevoegd te worden die de voorziene maatregelen verduidelijken.</p>	<p>Onder inrichting niet bebouwde ruimtes, centrale groene ruimte werd verduidelijkt dat de bebouwing rond deze ruimte dient gebouwd te worden. Dit impliceert dat er tussen de groene ruimte en het spoor een bouwzone zal ontstaan.</p> <p>Bij het inrichten van de zone dient specifieke aandacht te gaan naar de impact van het geluid omwille van het treinverkeer. Dit dient te resulteren naar maatregelen die dienen getroffen te worden op niveau van de gebouwen en op niveau van de omgeving.</p> <p>Niveau gebouwen = dit betreft beschermende maatregelen die het binnenklimaat beter bestand maken tegen geluidsoverlast.</p> <p>Niveau van de omgeving = Er dient bij het ontwerpen van de gebouwen rekening gehouden te worden met de gevolgen van het geluid op de bestaande bebouwing (o.a. Spoorwegstraat) en de geplande ontwikkeling. Eventuele weerkaatsing van de geluidsgolven dienen beperkt te worden. Dit door het geluid te beperken, te absorberen en te verstrooien. Dit bijvoorbeeld door middel van het gebruik en de toepassing van geschikte materialen of afwerking gevels (geen gladde muren), het beperken van te grote vlakke gevels, het voorzien van (gevel)openingen, het realiseren van gevarieerde bouwhoogtes en dakvlakken. Het is niet de doelstelling om een harde, gesloten lange muur te bouwen langsheen de spoorwegbedding.</p> <p>Aanvullend dient de norm S01-400-1 van 2008 gegarandeerd te worden. Zie bijlage advies Infrabel.</p>

ARTIKEL 1: PROJECTZONE VOOR WONEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.3.6 architecturale kwaliteit gebouwen</p> <p>De bebouwing binnen onderhavige zone dient een harmonieus geheel te vormen wat differentiatie qua typologie en voorkomen, evenals fasering in uitvoering, niet uitsluit. De materialen dienen qua kleur zich harmonieus in te passen in het materiaalgebruik van de site en de nabije omgeving.</p> <p>De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen, dienen afgewerkt met duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen in hun natuurlijke verschijningsvorm wat kleurgebruik betreft. Het vormgebruik dient sober en leesbaar te zijn.</p> <p>De verschijningsvorm van de meergezinsgebouwen dienen qua afmetingen en schaalgebruik zich in te passen in de nabije omgeving.</p>	<p>Harmonieuze inpassing = hierbij wordt verwezen naar het materiaalgebruik van de kerk en het bestaande appartementsgebouw (gelegen in het plangebied). Het is de doelstelling dat er een eenheid ontstaat tussen de bestaande en nieuwe gebouwen. Dit wat vormgebruik en materiaalgebruik (incl. kleur) betreft.</p> <p><i>Foto bestaande meergezinswoning als referentie voor kleurgebruik</i></p> 

ARTIKEL 2: INDICATIEVE AANDUIDING HOOFDONTSLUITING PROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>Het tracé is indicatief aangegeven op het bestemmingsplan en is niet limitatief. Het aangeduide traject kan wijzigen waarbij een asverschuiving is toegelaten van maximaal 10 meter.</p> <p>De aanduiding symboliseert de ontsluiting van het gemotoriseerd en langzaam verkeer tussen de projectzone en de aanpalende wegenis. De ontsluiting dient zich te situeren ten westen van de kerk met aansluiting op de N35/ Eesenstraat.</p> <p>2 inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> • De wegenis voor de ontsluiting van onderhavig plangebied dient ingericht te worden conform de inrichting van verblijfsgebieden, dit kan onder de vorm van gemengd verkeer. In het wegprofiel kan gebundeld parkeren toegelaten worden. langsheen de ontsluitingswegen dienen groenelementen toegevoegd te worden. • Er is geen verbinding toegelaten met artikel 3 'indicatieve aanduiding nevenontsluiting projectzone'. Met uitzondering van een doorgang voor brandweer, andere hulpdiensten en voetgangers. • De aansluiting met de wegen dient overzichtelijk en verkeersveilig ingericht te worden. • de verharding dient beperkt te worden tot de strikt noodzakelijke ruimte. De verhardingsoppervlaktes dienen gerealiseerd te worden met kleinschalige waterdoorlatende materialen (incl. fundering), tenzij dit om stabiliteitsredenen of (milieu)technische redenen niet mogelijk is. 	<p>De ontsluiting betreft de hoofdontsluiting van de site die de verbinding maakt met de N35/ Eesenstraat. De aanduiding is niet limitatief aangeduid, de hoofdontsluiting kan langer zijn en kan verder doorlopen in het project.</p> <p>groenelementen = streekeigen groen of gazon. Streekeigengroen onder de vorm van hoogstambomen of struiken</p> <p>Er kan geen doorgaand (gemotoriseerd) verkeer toegelaten worden in het plangebied, m.a.w. er is geen verbinding toegelaten tussen de Eesenstraat en Zarrenstraat. Enige uitzondering is een eventuele doorgang voor brandweer, hulpdiensten en voetgangers..</p> <p>noodzakelijke ruimte = heeft betrekking op de breedte van de weg.</p>

ARTIKEL 3: INDICATIEVE AANDUIDING NEVENONTSLUITING PROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>Het tracé is indicatief aangegeven op het bestemmingsplan en is niet limitatief. Het aangeduide traject kan wijzigen waarbij een verschuiving is toegelaten van maximaal 10 meter. Eveneens werd de oriëntatie niet vast bepaald.</p> <p>De aanduiding symboliseert de eventuele ontsluiting van het gemotoriseerd en langzaam verkeer tussen de projectzone en de aanpalende wegenis. Er dient minimaal een verbinding voor langzaam verkeer gerealiseerd te worden.</p> <p>2 inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> • De wegenis voor de ontsluiting van onderhavig plangebied dient ingericht te worden conform de inrichting van verblijfsgebieden, dit kan onder de vorm van gemengd verkeer. In het wegprofiel kan gebundeld parkeren toegelaten worden. langsheen de ontsluitingswegen dienen groenelementen toegevoegd te worden. • Er is geen verbinding toegelaten met artikel 2 'indicatieve aanduiding hoofdontsluiting projectzone' Met uitzondering van een doorgang voor brandweer, andere hulpdiensten en voetgangers. • De aansluiting met de wegen dient overzichtelijk en verkeersveilig ingericht te worden. • de verharding dient beperkt te worden tot de strikt noodzakelijke ruimte. De verhardingsoppervlaktes dienen gerealiseerd te worden met kleinschalige waterdoorlatende materialen (incl. fundering), tenzij dit om stabiliteitsredenen of (milieu)technische redenen niet mogelijk is. 	<p>Dit tracé werd aangeduid als een alternatieve nevenontsluiting van de projectzone die de verbinding maakt met de Zarrenstraat of de Esenstraat (oostelijk van de kerk).</p> <p>groenelementen = streekeigen groen of gazon. Streekeigengroen onder de vorm van hoogstambomen of struiken</p> <p>Er kan geen doorgaand (gemotoriseerd) verkeer toegelaten worden in het plangebied, m.a.w. er is geen verbinding toegelaten tussen de Esenstraat en Zarrenstraat. Enige uitzondering is een eventuele doorgang voor brandweer, hulpdiensten en voetgangers..</p> <p>noodzakelijke ruimte = heeft betrekking op de breedte van de weg.</p>

ARTIKEL 4: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBAAR NUT

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemmingsvoorschriften</p> <p>De gronden zijn bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, openbaar nut en toeristisch- recreatieve infrastructures.</p> <p>Deze bestemmingen zijn toegelaten in de kerk, voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en ondersteunend aan de waarde van het gebouw.</p> <p>De onbebouwde ruimte kan ingericht worden als groenzone, plein, wegen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden en aanverwante constructies.</p> <p>2 inrichtingsvoorschriften</p> <p>2.1 bebouwing</p> <p>Een beperkte uitbreiding van het gebouw is toegelaten. Renovatie of uitbreiding mag geen afbreuk doen aan het authentieke karakter en de erfgoedwaarde van het gebouw.</p> <p>2.2 niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> • De onbebouwde ruimte dient maximaal vergroend te worden. De niet verharde openbare ruimte dient ingericht te worden als groenzone en dient beplant te worden met streekeigen groen, aangevuld met gazon. • De aansluiting met de Zarrenstraat en/of Esenstraat dient overzichtelijk en verkeersveilig ingericht te worden. • De verharding dient beperkt te worden tot de strikt noodzakelijke ruimte. • De parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende verharding op een waterdoorlatende fundering. Er dienen minimaal 40 parkeerplaatsen voorzien te worden. 	<p>noodzakelijke ruimte = heeft betrekking op de breedte van de weg, de nodige ruimte ifv draaicirkels, de parkeerplaatsen. Het is de doelstelling om restruimtes of ruimtes die waarvan verharding niet noodzakelijk is niet te verharden maar een groene inrichting te geven. Het maximaal aantal parkeerplaatsen werd niet beperkt echter dient de noodzaak van het aantal parkeerplaatsen wel gemotiveerd te worden (=motivering parkeerbehoefte).</p>