

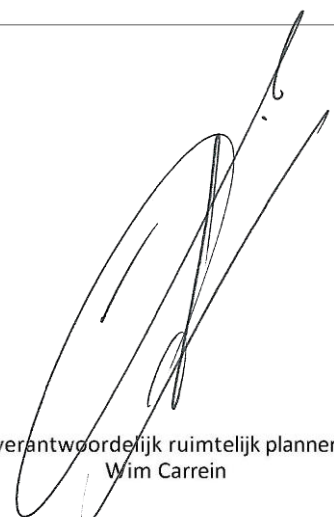


OPDRACHTNEMER - ONTWERPER

ARCADIS Belgium nv/sa
Koningstraat 80
1000 Brussel
contact: Jo Van de Sype
+32 477 66 78 24
j.vandesype@arcadisbelgium.be
www.arcadisbelgium.be

in samenwerking met:

STUDIO WIM CARREIN
Kleine Weg 211a
8800 Roeselare
contact: Wim Carrein
+32 499 69 78 45
info@wimcarrein.be
www.wimcarrein.be



verantwoordelijk ruimtelijk planner
Wim Carrein

Provincie Vlaams-Brabant
GEMEENTE AFFLIGEM - ESSENE

RUP ASTRAVORM

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

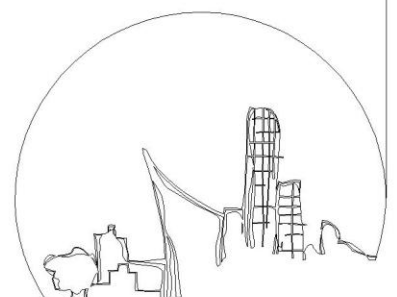
Stedenbouwkundige voorschriften

PLAN-ID

SCRPL17163

VERSIE C - SEPTEMBER 2017

RUIMTE VOOR MEER...





OPDRACHTGEVER

Gemeente Affligem
Bellestraat 99
1790 Affligem
Tel. 053 64 72 22
Fax. 053 62 04 80

PROJECTOMSCHRIJVING

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan
Integrale toelichtings- en screeningsnota

OPDRACHTNEMER



ARCADIS Belgium nv/sa
Koningstraat 80
1000 Brussel
contact: Jo Van de Sype
+32 477 66 78 24
j.vandesype@arcadisbelgium.be
www.arcadisbelgium.be

in samenwerking met:



STUDIO WIM CARREIN
Kleine Weg 211a
8800 Roeselare
contact: Wim Carrein
+32 499 69 78 45
info@wimcarrein.be
www.wimcarrein.be

verantwoordelijk ruimtelijk planner: Wim Carrein

PROCESVERLOOP - REVISIES

VERSIE	A	maart 2017	voorontwerp RUP
VERSIE	B	april 2017	voorontwerp RUP + aanpassingen plan-mer-screening
VERSIE	C	september 2017	voorontwerp RUP + verwerking opmerkingen na plenaire (~ versie na uitstel beslissing aanvraag ontheffing plan-mer-plicht)

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	7
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	9
Algemene bepalingen	11
Art 1. Woongebied met landelijk karakter	17
Art 2. Projectzone voor wonen	21
Art 3. Agrarisch gebied	27
Art 4. Groenzone	28

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN ASTRAVORM

Provincie Vlaams-Brabant | Gemeente Affligem

Dit plan werd opgesteld door één of meerdere erkende Ruimtelijk Planners:



Wim Carrein

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van AFFLIGEM

in zitting van 10 OKTOBER 2017

De gemeentesecretaris

De voorzitter gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen van AFFLIGEM bevestigt dat onderhavig plan
ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek

van tot

De gemeentesecretaris

De burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van AFFLIGEM

in zitting van

De gemeentesecretaris

De voorzitter gemeenteraad

Algemene bepalingen

§1: Begrenzing van het plangebied

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend verordenend grafisch plan.

§2: Verordenende kracht

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit RUP.

§3: Geldigheid van de algemene bepalingen

De hierna volgende algemene bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone.

§4: Goede ruimtelijke ordening

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt beoordeeld volgens de voorschriften van de zone waarin zij gelegen is. Naast deze bepalingen per zone wordt elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning ook beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ordening:

- de harmonisch inpassing t.o.v. de aanpalende bebouwing en niet bebouwde ruimtes
- de verenigbaarheid met de reeds gerealiseerde bebouwing
- de architecturale kwaliteit en esthetiek (vormgeving en materiaalkeuze)
- de hinderaspecten, privacy en comforteisen

Uit de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet duidelijk blijken dat het project door het gebruik van een eigentijdse, kwaliteitsvolle architectuur ruimtelijk geïntegreerd is in zijn omgeving. De inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. moeten niet alleen worden bepaald rekening houdend met de eigen bouwkveld, maar moet ook een kwalitatieve relatie aangaan met:

- het openbaar domein, door inplanting, buitenaanleg,...;
- de omliggende kavels;
- de andere woningen van het bouwveld (de velden zijn aangeduid op het grafisch plan);

De architectuur van elke constructie zal op zichzelf een harmonisch geheel vormen en zal ook in harmonie staan met zijn omgeving. Alle constructies moeten binnen de eigen kavel een samenhangend geheel vormen en moeten harmonisch passen in de omgeving. Iedere aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden afgetoetst op bovenstaande criteria.

§5: Bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing

Aan de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen instandhouding- en onderhoudswerken gebeuren.

Het uitbreiden of verbouwen van de bestaande bebouwing buiten de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is echter niet toegelaten. Bij uitbreiding, verbouwing of nieuwbouw van een gedeelte of van het gehele gebouw, moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

§6: Kleinschalige nutsvoorzieningen

Kleinschalige nutsvoorzieningen en ingrepen in functie van de realisatie en de inplanting van de voorzieningen voor openbaar nut zijn mogelijk in elke zone, voor zover deze zich visueel en functioneel inpassen in de inrichtingsaspecten van de desbetreffende zone. Installaties van zonnepanelen (productie warm water) en zonnecellen op of in daken of gevels van gebouwen zijn toegelaten mits een integratie in het architecturaal ontwerp.

§7: Watertoets

§7.1 Waterkwaliteit

Bij de ontwikkeling van de nieuwe wijk dient een volledig gescheiden stelsel te worden aangelegd zodat wanneer in de toekomst een gescheiden stelsel voorzien wordt in de aanpalende straten, hier op kan worden aangesloten. In afwachting hiervan wordt aangesloten op het huidige rioleringsstelsel.

§7.2 Waterhuishouding

Door de mogelijke toename van de verharde oppervlaktes wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit zal moeten worden gecompenseerd door de plaatsing van hemelwaterputten of andere efficiënte oplossingen. Bij de aanleg van verhardingen moet het niet-verontreinigde regenwater de mogelijkheid krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door waterdoorlatende materialen te gebruiken en/of door afleiding naar niet verharde delen. Het regenwater afkomstig van verharde delen moet op een gepaste manier worden afgevoerd zonder de aanpalende percelen te bezwaren.

Bij elke oprichting van een constructie waarvoor een stedenbouwkundige aanvraag noodzakelijk is, moet de aanvrager uitvoerig en gemotiveerd aantonen op welke plaatsen waterinfiltrerende maatregelen kunnen worden genomen.

In alle bestemmingszones is het, toegelaten waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied, indien dit niet gepaard gaat met het voorzien van constructies.

Vanuit een duurzaam ontwikkelingsperspectief moet het hergebruik van hemelwater steeds worden nagestreefd. In geval de aanvrager opteert om het hemelwater niet te hergebruiken, dan moeten deze redenen uitdrukkelijk worden gemotiveerd.

§8: Reliëfwijzigingen

Reliëfwijzigingen zijn toegestaan op de bouwmogelijkheden op het terrein te kunnen realiseren. Er dient echter wel aangetoond te worden dat er geen hinder ontstaat ten aanzien van de aanpalende percelen en dat de algehele beeldkwaliteit van de woonwijk hierdoor niet wordt aangetast.

§9: Inrichtingsschets

Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de inrichting van het gebied geen nadelige gevolgen heeft. Hiertoe moet bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen het plangebied een globale inrichtingsschets te worden gevoegd van het volledige terrein waarop minstens volgende gegevens zijn aangeduid:

- De toegangen tot de openbare weg
- Het aantal parkeerplaatsen, het aantal dient gemotiveerd te worden rekening houdende met de behoefte, deze behoefte wordt afgestemd met het ruimtelijk programma van de totale site.
- De inplanting van de gebouwen, constructies e.d.
- Voorzieningen inzake afwatering
- De verharde en niet verharde ruimten
- De beplantingen en de mate waarin de site wordt geïntegreerd in de omgeving in het bijzonder hoe de overgang naar het achterliggende open ruimtegebied gebeurt.
- Er dient aangetoond te worden hoe het raamwerk van water, groen en openbare verblijfsplekken van de nieuwe woonontwikkeling zullen gerealiseerd worden.

Deze inrichtingsschets dient informatief bij de vergunningsaanvraag te worden beschouwd.

§10: Gehanteerde begrippen

Aan het wonen verwante voorzieningen	Voorzieningen op buurtniveau, o.a. bakker, slager of algemene voedingswinkel, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, diensten, parkeer- en openbare vervoervoorzieningen, sociale en culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
Autobergplaats	Een gesloten garage of een open plaats in een overdekte ruimte, die daartoe speciaal is aangelegd en uitgerust (bijvoorbeeld ondergrondse garage of carport)
Autostandplaats	Elk terrein dat specifiek voor het plaatsen van een voertuig is aangelegd en uitgerust en beantwoordt aan de minimumafmetingen, zoals hieronder omschreven.
Bebouwing, bestaande bebouwing	Alle constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig in de zone op het moment van de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en weergegeven op het grafisch plan.
Bebouwing, gegroepeerde bebouwing	Bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gebouwen door bouwvrije zijtuinstroken worden gescheiden.
Bebouwing, open bebouwing	Bebouwingswijze waarbij het gebouw met geen enkele van zijn gevels grenst aan bebouwing op een aangrenzend perceel.
Bebouwing, halfopen bebouwing	Bij halfopen bebouwing is één van de twee zijgevels grotendeels geschakeld met de bebouwing op het aangrenzend perceel.
Bestemming, hoofdbestemming	De hoofdbestemming is de verplichte bestemming van de bestaande en op te richten gebouwen. De hoofdbestemming neemt minimaal 51% van de totale vloeroppervlakte van een gebouw in.
Bestemming, nevenbestemming	Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de betreffende zone. Tenzij anders vermeld in de voorschriften, neemt de nevenbestemming maximaal 49% van de totale bruto-vloeroppervlakte van een gebouw in. Indien de nevenbestemming verplicht is, zal dit aangegeven worden in het desbetreffende voorschrift.
Bouwlaag	Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder en zolder. Aan een bouwlaag wordt een nominale hoogte van 3.50

	meter toegekend.
Bouwlijn	Lijn waarop een van de gevels van een gebouw is of kan worden geplaatst.
Bouwvolume	Het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.
Buitenruimte	Onbebouwde, toegankelijke, bovengrondse, niet-overdekte ruimte.
Dak, half schilddak	Dak met een driehoekig dakvlak aan de smalle zijde, en twee trapeziumvormige aan de lange zijde.
Eengezinswoning	Niet gestapelde woning op een eigen perceel. De woning heeft een eigen voordeur op het publiek domein.
Fietsstelplaats	De ruimte die nodig is om een fiets lang te plaatsen bij de functie.
Gebouw, bijgebouw	Op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
Gebouw, hoofdgebouw	Gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden beschouwd
Gemeenschapsvoorziening	Niet-commerciële voorzieningen van een publiekrechtelijke partij en/of instelling(en) die het algemeen nut dienen en geen winstbejag nastreven.
Groenaanleg	Onverharde, onbebouwde en met vegetatie begroeide oppervlakte.
Groendak	Dak dat volledig voorzien is van een substraatlaag of teelaarde en groen.
Grondgebonden woning	Woning met een eigen toegang tot het publiek domein. De woning heeft op het eigen perceel een gelijkvloerse private buitenruimte van minimaal 60m ² . Deze buitenruimte is rechtstreeks toegankelijk vanuit de woning.
Herbouwen	Een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.
Instandhoudings- en onderhoudswerken	Werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen, door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.
Kroonlijst	Bovenkant van de gootafwerking bij hallende daken of de bovenkant van de afwerking van platte daken of van een verticale wand.
Kroonlijsthoogte	De afstand gemeten vanaf het maaiveld tot aan de bovenkant van de kroonlijst.
Maaiveld	Het peil van de as van het openbaar domein – hetzij het voetpad, hetzij de openbare weg – waaraan het perceel paalt en gemeten ter hoogte van het midden van dit perceel.
Nieuwbouw	Als nieuwbouw worden beschouwd ofwel een volledig nieuw op te richten gebouw, ofwel een gebouw waaraan een verbouwing is uitgevoerd waarbij meer dan 60% van de buitenmuren zijn gesloopt. Ook een uitbreiding die groter is dan de helft van de bestaande oppervlakte wordt beschouwd als nieuwbouw.

Nokhoogte	De afstand tussen het peil van het maaiveld aan de basis van de gevel of peil van de as van het voorliggend voetpad en de nok.
Nutsvoorziening	De elektriciteitsvoorziening, infrastructuur voor zuivering van afvalwater, infrastructuur voor verwerking van afval, gasvoorziening, watervoorziening, communicatie-infrastructuur.
Onderhouds- en instandhoudingswerken	Werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.
Parkeerplaats	Plaats waar geparkeerd kan worden, resp. waar geparkeerd mag worden.
Perceel	Afgedeelde stuk grond, al dan niet bebouwd, waaraan een kadastraal nummer is toegekend. Elk perceel is vervolgens identificeerbaar door zijn kadastraal nummer.
Perceelsgrens	De kadastraal vastgelegde grens tussen twee of meer percelen of tussen een perceel en de openbare weg
Rooilijn	De lijn die de grens tussen privaat en openbaar terrein afbakt.
Stapelwoning	Is een eengezinswoning die is gesplitst in twee wooneenheden met elk een eigen inkom.
Streekeigen	Streekeigen soorten zijn soorten die typerend zijn voor de streek en bijgevolg landschappelijk typerend.
Terras	Toegankelijke verharde buitenruimte in, op of buiten een gebouw, aangelegd als verblijfsplek.
Tuin (voor/zij/achter)	Onbebouwde buitenruimte, met inbegrip van zaken die tot de vaste tuininrichting behoren. De voortuin betreft de zone gelegen tussen de effectieve voorgevel en de rooilijn. De achtertuin betreft de zone gelegen tussen de uiterste achtergevel en de achterste perceelsgrens. De zijtuinen betreffen alle zones gelegen tussen de effectieve zijgevel en de vrije laterale perceelsgrens.
Uitbreiden	Vergroten van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of heropgericht. Het gebeurt buiten het bestaande bouwvolume en met volumevermeerdering. Als de uitbreiding meer dan de helft van de bestaande oppervlakte is, wordt het beschouwd als nieuwbouw.
Verblijfsruimte	Ruimte voor het verblijven van mensen; hieronder vallen, zonder limitatief te zijn: leefruimtes, keukens, slaapkamers, badkamers, kamers, kantoor/bureelruimtes, onderwijslokalen. Enkele voorbeelden van ruimtes die hier niet onder vallen: toiletten, handelszaken, restaurants, cafés, ruimtes voor industrie en ambacht, bergplaatsen.
Verbouwen	Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% worden behouden.
Voorgevelbouwlijn	De lijn die wordt gevormd door de voorgevel of voorgevels door te trekken tot op de zijgrenzen van het goed.
Voorgevelzone of voortuin	Zone gelegen tussen de effectieve voorgevel en de rooilijn.
Wooneenheid	Gebouw of deel van een gebouw, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
Woonerf	Specifieke inrichting van het openbaar domein die voldoet aan de in het verkeersreglement (KB van 1/12/1975) opgenomen definitie van woonerf.
Woonlaag	Het begrip woonlaag dient als volgt te worden geïnterpreteerd: elke bouwlaag welke geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning (louter residentiële functies). Bouwlagen die uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor andere functies dan het wonen zoals (deze opsomming is

niet limitatief te interpreteren): burelen, kantoren, ruimten voor het uitoefenen van vrije beroepen (kiné, dokterspraktijk, advocatenkantoor e.d. ...), postkantoor, overheidsdiensten, mutualiteitskantoor, winkels, horeca en gelijkaardige bestemmingen, alsook de niet bewoonbare gedeelten van een woning en elke ruimte welke niet voor wonen of permanent verblijf wordt ingericht (garages, parkeerruimten, opslagplaatsen, inkomhall, bergruimte, zolder, kelder, stookplaats, enz.) zijn niet te aanzien als een woonlaag. Ook zolderruimten waarvan een deel of delen ervan voor occasioneel verblijf worden ingericht, zoals studeerkamer, hobbykamer, logeerkamer en dergelijke, moeten niet aangezien worden als een volwaardige woonlaag.

Zijgevelzone of zijtuin

Zone gelegen tussen de effectieve zijgevel en de vrije laterale perceelsgrens.

Zone

Het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.

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 ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,
 - 2) Hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een ten laste neming 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.



Art 1. Woongebied met landelijk karakter

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen - woongebied” in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
--------------------	--

Huidige zone vormt een vrij beperkt aandeel binnen het plangebied en beoogt eerder een optimalisatie van de kavelstructuur waarbij de doelstellingen van het algehele plan kan worden in opgenomen.

Art. 1.01: Bestemmingsvoorschriften

De hoofdbestemming is wonen. De kavels zijn, ook na het verkavelen of verdelen, uitsluitend bestemd voor het oprichten van eengezinswoningen. Professionele nevenactiviteiten zijn toegelaten op voorwaarde dat het residentiële karakter van de omgeving niet wordt verstoord.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de ruimtelijke context en het landelijk karakter van de omgeving versterken.

Art. 1.02: Inrichtingsvoorschriften

§ 1 Aard van de bebouwing :

Open, halfopen en gegroepeerde bebouwing.

§ 2 Verkavelen:

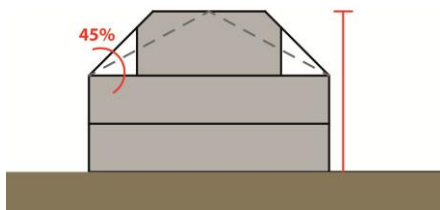
Verkavelen is toegelaten.

§ 3 Inplanting van de bebouwing:

- De bouwdiepte bedraagt maximaal 15,00m op de gelijkvloerse verdieping. Op de hoger gelegen verdiepingen is slechts 12m bouwdiepte toegelaten.
- Bij half open bebouwingen en open bebouwingen is de afstand van de zijgevel tot de perceelsgrens is minimaal 3m. Voor gesloten bebouwingen is de afstand 0m.

§ 4 Afmetingen van de bebouwing:

- De woningen bestaan uit maximum 2 volwaardige bouwlagen en maximaal 1 onderdakse woonlaag (bij hellende dakvorm) / 1 teruggegronden woonlaag onder 45° (bij platte dakvorm). De maximale nokhoogte is 6.00m boven de kroonlijsthoogte bij hellende daken.
- Bij halfopen bebouwing gebeurt de aansluiting tussen gebouwen die onderwerp uitmaken van verschillende bouwaanvragen op een architecturaal verantwoorde manier. Bij geschakelde woningen sluiten de dakvorm, de kroonlijsthoogte, de



De maximale nokhoogte van 6.00m boven de kroonlijsthoogte is vereist om tegemoet te komen aan de alsmaar strenger wordende bouwnormen

die in kader van energieprestatie worden opgelegd. De vooropgestelde maximale nokhoogte is tevens vereist om een kwalitatieve derde woonlaag te maken. Dit kadert in duurzaamheidsprincipes zoals compact bouwen en het optimaal benutten van de gebouwde ruimte.

Ondergrondse constructies waarvoor bij de realisatie een bemaling noodzakelijk is, moeten worden vermeden. Uit de watertoets, die in het kader van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt opgemaakt, moet blijken of een ondergrondse constructie toelaatbaar is. In het voorschrift worden ze toegelaten voor één bouwlaag.

Een inrichting als tuin bestaat voornamelijk en in de eerste plaats uit beplanting. Enkel een beperkt aantal 'tuingerelateerde' constructies kunnen worden opgericht, zoals: tuinbergingen, hobbyserres, dierenhokken, zwembaden, pergola's en terrassen.

In de inrichtingsschets die bij de stedenbouwkundige vergunning gevoegd dient te worden, wordt toegelicht hoe het raamwerk van water, groen en openbare verblijfsplekken van de nieuwe ontwikkeling gerealiseerd zal worden.

nokhoogte en de dakhelling op een architecturaal verantwoorde manier op elkaar aan.

- Ondergrondse constructies bedragen maximum één ondergrondse bouwlaag.

§ 5 Dakvorm:

De dakvorm is vrij. De helling van de daken is begrepen tussen 0% en 45%. Schoorstenen, verluchtingsschouwen en dakkapellen mogen boven het dakvlak uitsteken.

§ 6 Materialisatie:

Het materiaalgebruik van alle onderdelen van de bebouwing of aanleg moet duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord zijn. De materialen dienen eveneens tijdsbestendig te zijn en esthetisch verantwoord te verouderen.

§ 7 Tuinen en terrassen:

- De niet-bebouwde perceelsdelen moeten als groene tuinen worden ingericht.
- De verharding in de voortuinstrook is beperkt tot de oprit naar de garage en een pad naar de voordeur. De overige zone van de voortuinstrook dient onverhard en groen te worden ingericht.

§ 8 Kwaliteit van de woningen

De vrije verdiepingshoogte van de leefruimte van een woning bedraagt minstens 2,50m. De vrije verdiepingshoogte van de slaapkamers bedraagt minstens 2,40m. Aansluitende ruimtes onder hellende daken hebben een minimale vrije hoogte van 1,80m.

§ 9 Afsluitingen

De afsluitingen dienen uitgevoerd te worden in groen of in duurzame materialen. Levende hagen zijn toegelaten. Ook houten afsluitingen, afsluitingen in draad of draadgaas (in combinatie met begroeiing) tot een maximale hoogte van 2 meter zijn toegelaten,

(indien niet gelegen aan de openbare weg). Indien deze afsluitingen worden geplaatst op de perceelgrens moet men een schriftelijk akkoord van de aangrenzende burens verkrijgen. De afsluitingen kunnen al dan niet gecombineerd worden met een harde boordsteen (bijvoorbeeld in beton).

§ 10 Reclameborden

Visuele reclames en uithangborden mogen uitsluitend geplaatst worden op gebouwen met een commerciële dienstverlenende of professionele nevenactiviteit en voor zover de aanduidingen op het uithangbord daarmee in verband staan. De panelen en elementen kunnen uitsluitend vlak tegen de gevels worden aangebracht. Ze zijn bescheiden en hebben een maximale oppervlakte van 2m².

§ 11 Bewonersparkeren

De parkeernorm is minimum 1.5 parkeerplaats per woning. De parkeeroplossing is vrij te kiezen. Deze kan zowel op eigen terrein als collectief of in combinatie van beiden.

§ 12 Indicatieve aanduiding voor trage verbinding

Binnen onderhavige gebied dient een voetgangers-/fietsverbinding gerealiseerd te worden teneinde de projectzone voor wonen al over het agrarisch gebied met recreatief medegebruik voor zwakke weggebruikers te verbinden met de Hauwijkstraat.

Deze verbinding dient op een duurzame, leesbare en verkeersveilige manier aangelegd te worden.



Art 2. Projectzone voor wonen

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen - woongebied” in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

<p>Toelichting</p>	<p>Verordenend stedenbouwkundig voorschrift</p>
<p>De creatie van een ondergeschikte wooneenheid met het oog op een vorm van zorgwonen kan worden toegelaten. De gemeente maakt ook werk van een sociaal woonbeleid en maakt in het kader hiervan een gemeentelijke verordening op.</p>	<p>Art. 2.01: Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De <u>hoofdbestemming</u> is wonen. De kavels zijn, ook na het verkavelen of verdelen, uitsluitend bestemd voor het oprichten van eengezinswoningen.</p> <p>Gestapelde woonvormen kunnen slechts in beperkte mate worden voorzien in functie van specifieke doelgroepen (vb. aanleunwoning, kangoeroewoning).</p> <p>Professionele <u>nevenactiviteiten</u> zijn toegelaten op voorwaarde dat het residentiële karakter van de omgeving niet wordt verstoord en de oppervlakte beperkt wordt tot max. 100m² en enkel toelaatbaar op het gelijkvloers.</p> <p>Toelaatbare nevenbestemmingen: diensten, kantoren en vrije beroepen. Handel en horeca zijn niet toegelaten.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Binnen deze zone is het aanleggen van interne openbare en privatieve wegenis en andere verhardingen met daarbij horende vrije (groene) ruimtes ter ontsluiting (intern als extern) van de projectzone zijn eveneens toegelaten binnen onderhavige zone, met inbegrip van kleine gemeenschaps- en nutsvoorzieningen voor algemeen nut zoals vb. elektriciteitscabines en schuilhokjes.</p> <p>Art. 2.02: Inrichtingsvoorschriften</p> <p>§ 12 <u>Aard van de bebouwing</u> :</p> <p>Open, halfopen en gegroepeerde bebouwing (max. 5 geschakelde woningen);</p> <p>§ 13 <u>Verkavelen</u>:</p> <p>Verkavelen is toegelaten. De volledige projectzone moet aanzien worden als een totaalproject met mogelijkheid tot gefaseerde ontwikkeling.</p> <p>Bij het geheel of gedeeltelijk ontwikkelen van deze zone dient bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning van omvang en waarbij nieuwe woonegelegenheden worden voorzien,</p>

Globaal inrichtingsplan: de inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Deze bestaat uit een globaal inrichtingsplan en bijhorende inrichtingsnota, per te realiseren fase. Het globaal inrichtingsplan dient op een duidelijk wijze aan te tonen dat een kwalitatieve inrichting van onderhavige zone en de deelzones wordt beoogt, dat de bebouwing zich integreert in zijn omgeving, mede door een goede en kwalitatieve architectuur evenals door de aanleg van een kwalitatieve groenzone ter hoogte van de zonegrenzen.

een *globaal inrichtingsplan* bijgevoegd te worden. Dit plan geeft over de totaliteit van de 'projectzone voor wonen' een voorstel tot toekomstige invulling en toont enerzijds de conformiteit van de vooropgestelde ontwikkeling van de zone met de bepalingen van onderhavig planinstrument aan en anderzijds dat zowel niet ontwikkelde als potentieel te ontwikkelen zones in latere fase nog kunnen worden ontsloten en ontwikkeld.

Het globaal inrichtingsplan dient te bestaan uit een gemotiveerde globale bestemmings-, inplantings- en volumestudie van de 'projectzone voor wonen' die moet beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van art. 2.02. en dit voor de functies beschreven in art. 2.01.

Het globaal inrichtingsplan dient duidelijk te maken dat het project een kwalitatieve versterking betekent voor de kern van Essene. Het project dient aan te tonen dat het zich kwalitatief in de landschappelijke, agrarische omgeving integreert en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door het project niet in het gedrang komt. Het project dient de aspecten van privacy, bezonning en zichten te duiden. Daarnaast dient het project aan te tonen dat het met zijn inrichting een intermediaire plaats inneemt tussen de bestaande bewoning en het agrarisch gebied.

De ontwikkeling van de projectzone dient gepaard te gaan met de integrale sloop en opbraak van alle constructies en verhardingen.

Het globaal inrichtingsplan omvat minstens volgende elementen:

**het plan van de bestaande toestand met alle gegevens van de stedenbouwkundige context;*

**een analyse en interpretatie van de bestaande toestand naar kwaliteiten en gebreken en een duiding van hoe het geplande project de aanwezige kansen benut en de bestaande gebreken ombuigt tot kwaliteiten;*

**de ontworpen perceelsstructuur, met duiding van de private tuinen/open ruimtes;*

**de ontwerptekeningen waarop het voorgestelde programma wordt verduidelijkt, met aanduiding van niveaus en alle gegevens omtrent inplanting, afmetingen, volume en oppervlaktes van het beoogde programma, desgevallend met aanduiding van de aanpalende bestaande gebouwen;*

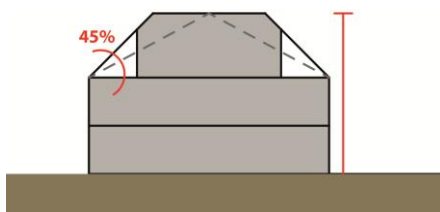
**de aanduiding van de wegenis en semi-private en openbare ruimtes met inbegrip van een kwaliteitsvol inrichtingsvoorstel van deze open ruimtes;*

**de voorgestelde oplossing van de door het project veroorzaakte parkeerbehoefte, zowel privaat als openbaar;*

**een duiding van de bereikbaarheid en toegankelijkheid van alle gebouwen voor veiligheids- en hulpdiensten (o.a. brandweer) conform hun wettelijke vereisten;*

**de doorsteken voor trage verbindingen;*

**de aanduiding van de ruimtelijke verbindingssassen naar de
aanliggende omgeving;*



De maximale nokhoogte van 6.00m boven de kroonlijsthoogte is vereist om tegemoet te komen aan de alsmaar strenger wordende bouwnormen die in kader van energieprestatie worden opgelegd. De vooropgestelde maximale nokhoogte is tevens vereist om een kwalitatieve derde woonlaag te maken. Dit kadert in duurzaamheidsprincipes zoals compact bouwen en het optimaal benutten van de gebouwde ruimte.

Ondergrondse constructies waarvoor bij de realisatie een bemaling noodzakelijk is, moeten worden vermeden. Uit de watertoets, die in het kader van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt opgemaakt, moet blijken of een ondergrondse constructie toelaatbaar is. In het voorschrift worden ze toegelaten voor één bouwlaag.

§ 14 Ontsluiting

De ontsluiting van de zone naar het bestaande openbaar domein toe (d.i. de Ternatsestraat), dient rechtstreeks te gebeuren ingeval van bestaande woningen of dient gerealiseerd op de percelen of perceeldelen gelegen binnen onderhavige zone door middel van nieuw aan te leggen openbare wegenis en dit volgens de *indicatieve aanduiding voor ontsluiting* zoals aangeduid op het grafisch plan. Vanuit de intern aan te leggen woonstraten dient een - al dan niet openbare - trage verbindingstructuur gerealiseerd te worden met de bestaande verbindingen/structuren volgens de *indicatieve aanduiding voor trage verbinding* zoals aangeduid op het grafisch plan.

§ 15 Inplanting van de bebouwing:

- De bouwdiepte bedraagt maximaal 15,00m op de gelijkvloerse verdieping. Op de hoger gelegen verdiepingen is slechts 12m bouwdiepte toegelaten.
- Bij half open bebouwingen en open bebouwingen is de afstand van de zijgevel tot de perceelsgrens is minimaal 3m. Voor gesloten bebouwingen is de afstand 0m.

§ 16 Afmetingen van de bebouwing:

- De woningen bestaan uit maximum 2 volwaardige bouwlagen en maximaal 1 onderdakse woonlaag (bij hellende dakvorm) / 1 teruggegronden woonlaag onder 45° (bij platte dakvorm). De maximale nokhoogte is 6.00m boven de kroonlijsthoogte bij hellende daken.
- Bij halfopen bebouwing gebeurt de aansluiting tussen gebouwen die onderwerp uitmaken van verschillende bouwaanvragen op een architecturaal verantwoorde manier. Bij geschakelde woningen sluiten de dakvorm, de kroonlijsthoogte, de nokhoogte en de dakhelling op een architecturaal verantwoorde manier op elkaar aan.
- Ondergrondse constructies bedragen maximum één ondergrondse bouwlaag.

§ 17 Woondichtheid

De woondichtheid bedraagt minimaal 15 en maximaal 25 woningen/ha.

De leefruimtes, grote raampartijen en terrassen worden zo veel als mogelijk zo georiënteerd dat ze optimaal gebruik kunnen maken van de opvang van zon en licht.

Een inrichting als tuin bestaat voornamelijk en in de eerste plaats uit beplanting. Enkel een beperkt aantal 'tuingerelateerde' constructies kunnen worden opgericht, zoals: tuinbergingen, hobbyserres, dierenhokken, zwembaden, pergola's en terrassen.

In de inrichtingsschets die bij de stedenbouwkundige vergunning gevoegd dient te worden, wordt toegelicht hoe het raamwerk van water, groen en openbare verblijfsplekken van de nieuwe ontwikkeling gerealiseerd zal worden.

§ 18 Dakvorm:

De dakvorm is vrij. De helling van de daken is begrepen tussen 0% en 45%. Schoorstenen, verluchtingsschouwen en dakkapellen mogen boven het dakvlak uitsteken.

§ 19 Oriëntatie gebouwen – zongericht bouwen:

Bij het ontwerp van de gebouwen wordt rekening gehouden met de passieve zonne-energie die in het gebouw kan worden binnengebracht (of geweerd).

§ 20 Materialisatie:

Het materiaalgebruik van alle onderdelen van de bebouwing of aanleg moet duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord zijn. De materialen dienen eveneens tijdsbestendig te zijn en esthetisch verantwoord te verouderen.

§ 21 Tuinen en terrassen:

- De niet-bebouwde perceelsdelen moeten als groene tuinen worden ingericht.
- De verharding in de voortuinstrook is beperkt tot de oprit naar de garage en een pad naar de voordeur. De overige zone van de voortuinstrook dient onverhard en groen te worden ingericht.

§ 22 Kwaliteit van de woningen

De vrije verdiepingshoogte van de leefruimte van een woning bedraagt minstens 2,50m. De vrije verdiepingshoogte van de slaapkamers bedraagt minstens 2,40m. Aansluitende ruimtes onder hellende daken hebben een minimale vrije hoogte van 1,80m.

§ 23 Afsluitingen

De afsluitingen dienen uitgevoerd te worden in groen of in duurzame materialen. Levende hagen zijn toegelaten. Ook houten afsluitingen, afsluitingen in draad of draadgaas (in combinatie met begroeiing) tot een maximale hoogte van 2 meter zijn toegelaten, (indien niet gelegen aan de openbare weg). Indien deze afsluitingen worden geplaatst op de perceelgrens moet men een schriftelijk akkoord van de aangrenzende burens verkrijgen. De afsluitingen kunnen al dan niet gecombineerd worden met een harde boordsteen (bijvoorbeeld in beton).

Indien mogelijk wordt de voorkeur gegeven aan collectieve parkeeroplossingen.

Binnen de conceptvorming van de indicatieve inrichtingsstudie wordt via het voorzien van zgn. "groene vingers" een ruimtelijke verbinding gemaakt tussen de woonontwikkeling en het aanliggende agrarische landschap.

§ 24 Reclameborden

Visuele reclames en uithangborden mogen uitsluitend geplaatst worden op gebouwen met een commerciële dienstverlenende of professionele nevenactiviteit en voor zover de aanduidingen op het uithangbord daarmee in verband staan. De panelen en elementen kunnen uitsluitend vlak tegen de gevels worden aangebracht. Ze zijn bescheiden en hebben een maximale oppervlakte van 2m².

§ 25 Bewonersparkeren

De parkeerbehoefte als gevolg van de bebouwing dient opgelost te worden binnen de projectzone.

De parkeernorm is minimum 1.5 parkeerplaats per woning. De parkeeroplossing is vrij te kiezen. Deze kan zowel op eigen terrein als collectief of in combinatie van beiden.

§ 26 Openbare groenvoorziening

Binnen onderhavige projectzone voor wonen dient voorzien te worden in een openbare functionele groenvoorziening à rato van minimaal 10% van de betreffende zone.

De inpassing van de groenvoorziening dient dermate te gebeuren dat deze ruimtelijke linken maakt met het agrarisch gebied ten westen.



Art 3. Agrarisch gebied

Toelichting

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw' in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Art. 3.01 Bestemmingsvoorschriften

Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.

Art. 3.02 Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften

Enkel werkzaamheden ter realisatie van de bestemming zijn toegelaten.

Binnen onderhavige zone is het aanleggen van groen- en/of waterbuffers in functie van aanliggende bestemmingszones niet toegelaten.



Art 4. Groenzone

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>De zone wordt in heden in hoofdzaak ingenomen als privatieve tuin en/of verhardingen met eventuele aanwezigheid van bestaande bebouwing (tuinconstructies, berg-/werkplaatsen, e.d.)</p>	<p>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'overig groen' in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>Art. 4.01 Bestemmingsvoorschriften Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatieve activiteiten nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten</p> <p>Art. 4.02 Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften</p> <p>§1 Enkel werkzaamheden ter realisatie van de bestemming zijn toegelaten. De zone kent een overwegend onbebouwd en onverhard karakter (behoudens bestaande toestand).</p> <p>§2 Het oprichten van nieuwe constructies ter realisatie van de bestemming zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> -max. 40m² -kroonlijst beperkt tot 3.50m -vrije dakvorm. Ingeval van hellende daken, max. dakhelling van 45°. <p>§3 Het aanleggen van verhardingen dient beperkt tot worden tot het strikt noodzakelijke en bestaan bij voorkeur uit waterdoorlatende materialen ofwel uit monoliete verhardingen met mogelijkheid tot naastliggende infiltratie.</p> <p>§4 Het plaatsen van afsluitingen is toegelaten. De afsluitingen dienen uitgevoerd te worden met groen of in duurzame materialen. Levende hagen zijn toegelaten alsook afsluitingen in draad of draadgaas (in combinatie met begroeiing) tot een maximale hoogte van 2 meter zijn toegelaten.</p>



ARCADIS Belgium nv/sa
Koningstraat 80
1000 Brussel
contact: Jo Van de Sype
+32 477 66 78 24
j.vandesype@arcadisbelgium.be
www.arcadisbelgium.be

in samenwerking met:



STUDIO WIM CARREIN

Kleine Weg 211a
8800 Roeselare
contact: Wim Carrein
+32 499 69 78 45
info@wimcarrein.be
www.wimcarrein.be