

231

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

RUP Woonparken

II verordenende voorschriften

April 2023

RUP_31005_214_00231_00003

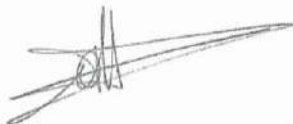
Sabine Liebaert, diensthoofd

Tristan Gobyn, ruimtelijk planner

Winrik Soetens, technisch hoofdmedewerker

Voorlopig vastgesteld door de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 28 november 2022

Namens Colin Beheydt,
Algemeen directeur Stad en OCMW Brugge
i.o. Stafmedewerker Omgeving



Dries VAN DEN BROUCKE

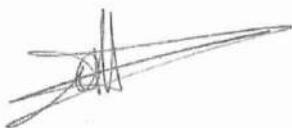
De Voorzitter



Annick LAMBRECHT

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het Gemeentehuis werd neergelegd van 19 december 2022 tot en met 16 februari 2023

Namens Colin Beheydt,
Algemeen directeur Stad en OCMW Brugge
i.o. Stafmedewerker Omgeving



Dries VAN DEN BROUCKE

De Burgemeester



Dirk DE FAUW

Definitief vastgesteld door de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 30 mei 2023

Namens Colin Beheydt,
Algemeen directeur Stad en OCMW Brugge
i.o. Stafmedewerker Omgeving



Dries VAN DEN BROUCKE

De Voorzitter



Annick LAMBRECHT

Tristan GOBYN, ruimtelijk planner



231

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

RUP Woonparken

April 2023

II verordenende voorschriften

Sabine Liebaert, diensthoofd
Tristan Gobyn, ruimtelijk planner
Winrik Soetens, technisch hoofdmedewerker

ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De stedenbouwkundige voorschriften bestaan uit een deel 'algemene stedenbouwkundige voorschriften' en een deel 'bijzondere voorschriften'. De algemene voorschriften gelden in de mate dat de bijzondere voorschriften geen afwijkende regels voorzien.

De onderstaande algemene voorschriften gelden voor alle deelgebieden.

0. ALGEMEEN

Art.	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
	Deze kolom bevat de verordenende voorschriften.	Deze kolom bevat een toelichting of achtergrondinformatie bij de verordenende voorschriften in de eerste kolom.

0.0	<p><u>Opgave van de voorschriften die opgeheven worden door voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan</u></p> <p>Bij de vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden de onderstaande verkavelingen opgeheven en gelden de voorschriften van onderhavig RUP.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>nr</th> <th>ligging</th> <th>kavels</th> <th>datum 1ste goedkeuring</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6209</td> <td>Vijversdreef, Maalse Steenweg</td> <td>5</td> <td>2/07/1962</td> </tr> <tr> <td>7385</td> <td>Brieversweg, De Waterwilgen</td> <td>9</td> <td>11/09/1962</td> </tr> <tr> <td>6221</td> <td>Torhoutse Steenweg, Tillegemdreef, Sint-Andriesdreef</td> <td>4</td> <td>25/09/1962</td> </tr> <tr> <td>6429</td> <td>Maalse Steenweg</td> <td>3</td> <td>13/11/1962</td> </tr> <tr> <td>6214</td> <td>Sneppedreef, Esendreef, Onze Lieve Vrouwedreef, Emiel Bethuynelaan, Generaal Naessens de Loncinlaan</td> <td>27</td> <td>27/12/1962</td> </tr> <tr> <td>6352</td> <td>Doornstraat</td> <td>14</td> <td>11/01/1963</td> </tr> <tr> <td>6366</td> <td>Grote Moerstraat</td> <td>2</td> <td>3/05/1963</td> </tr> <tr> <td>6314</td> <td>Doornhut, Brieversweg</td> <td>8</td> <td>25/06/1963</td> </tr> <tr> <td>6317</td> <td>Maalse steenweg, De Linde</td> <td>3</td> <td>3/09/1963</td> </tr> <tr> <td>6431</td> <td>Maalse Steenweg</td> <td>3</td> <td>24/09/1963</td> </tr> <tr> <td>6359</td> <td>Doornstraat</td> <td>7</td> <td>20/12/1963</td> </tr> <tr> <td>6423</td> <td>Brieversweg, Puienbroeklaan</td> <td>3</td> <td>4/02/1964</td> </tr> </tbody> </table>	nr	ligging	kavels	datum 1ste goedkeuring	6209	Vijversdreef, Maalse Steenweg	5	2/07/1962	7385	Brieversweg, De Waterwilgen	9	11/09/1962	6221	Torhoutse Steenweg, Tillegemdreef, Sint-Andriesdreef	4	25/09/1962	6429	Maalse Steenweg	3	13/11/1962	6214	Sneppedreef, Esendreef, Onze Lieve Vrouwedreef, Emiel Bethuynelaan, Generaal Naessens de Loncinlaan	27	27/12/1962	6352	Doornstraat	14	11/01/1963	6366	Grote Moerstraat	2	3/05/1963	6314	Doornhut, Brieversweg	8	25/06/1963	6317	Maalse steenweg, De Linde	3	3/09/1963	6431	Maalse Steenweg	3	24/09/1963	6359	Doornstraat	7	20/12/1963	6423	Brieversweg, Puienbroeklaan	3	4/02/1964	<p>De opheffing van de verkaveling impacteert niet de (burgerrechtelijke) eigendomstoestand die reeds op basis van de verkavelingsvergunning is gerealiseerd. Om dit te verduidelijken wordt bij elk woonpark een overgangsbepaling opgenomen als volgt:</p> <p>“De minimum perceelsoppervlakte voor bebouwing geldt niet ten aanzien van percelen waarvan de perceelsgrenzen tot stand zijn gekomen op basis van een verkavelings- of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden die verleend werd voor de definitieve vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan (en dit door dit plan opgeheven wordt)”.</p> <p>Dan zal bv. iemand die één kavel kocht van de verkavelaar nog een woning kunnen bouwen ook al voldoet het gekochte perceel niet aan de minimum oppervlakte.</p> <p>Doordat na de definitieve vaststelling de verkaveling opgeheven is, is ze geen basis meer voor afsplitsing/verkoop van de nog niet verkochte kavels die in het verkavelingsplan voorzien waren en zal de eigenaar/verkavelaar daar zo nodig een nieuwe verkaveling moeten aanvragen waarbij dan aan de nieuw vereiste perceelsgrootte is voldaan, tenminste als men terug stukken grond wil afsplitsen om ze te laten bebouwen.</p>
nr	ligging	kavels	datum 1ste goedkeuring																																																			
6209	Vijversdreef, Maalse Steenweg	5	2/07/1962																																																			
7385	Brieversweg, De Waterwilgen	9	11/09/1962																																																			
6221	Torhoutse Steenweg, Tillegemdreef, Sint-Andriesdreef	4	25/09/1962																																																			
6429	Maalse Steenweg	3	13/11/1962																																																			
6214	Sneppedreef, Esendreef, Onze Lieve Vrouwedreef, Emiel Bethuynelaan, Generaal Naessens de Loncinlaan	27	27/12/1962																																																			
6352	Doornstraat	14	11/01/1963																																																			
6366	Grote Moerstraat	2	3/05/1963																																																			
6314	Doornhut, Brieversweg	8	25/06/1963																																																			
6317	Maalse steenweg, De Linde	3	3/09/1963																																																			
6431	Maalse Steenweg	3	24/09/1963																																																			
6359	Doornstraat	7	20/12/1963																																																			
6423	Brieversweg, Puienbroeklaan	3	4/02/1964																																																			

6421	Vijversgracht, Vuurkruisenlaan	2	17/03/1964
6470	Abelendreef, Sint-Andriesdreef, Lorkendreef	10	23/06/1964
6452	Onze-Lieve-Vrouwedreef, Generaal Naessens de Loncinlaan	2	8/07/1964
6451	Pitsenbosdreef, Leikendreef, Koning Albert I-laan	22	5/08/1964
6809	Maalse Steenweg	2	22/09/1964
6436	De Waterwilgen	2	24/11/1964
6480	Bremlaan, Heidelaan	31	27/11/1964
7026	Emile Bethuynelaan, Pitsenbosdreef, Leikendreef, Sneppedreef, Generaal Naessens de Loncinlaan	56	28/04/1965
6541	Witte-Molenstraat, Vogelzangdreef, Nachtegalendreef, Dianadreef, Witte Mereldreef, Domeindreef, Kloppersweg, Graaf Pierre de Brieylaan	92	11/05/1965
6542	Graaf Pierre de Brieylaan, Witte-Molenstraat, Kloppersweg, Herfstlaan	32	11/05/1965
6517	Maalse Steenweg, Vijversgracht	5	23/08/1965
6632	Sint-Andriesdreef, Tillegemdreef, Kooidreef	3	22/02/1966
6621	Torhoutse Steenweg	3	16/03/1966
7383	Doornhut	5	29/12/1966
6749	Sint-Andriesdreef, Veldhoendreef	2	20/06/1967
6807	Doornhut	6	15/05/1968
6810	Maalse Steenweg	2	19/06/1968
6902	Brieversweg, Puienbroeklaan	3	29/01/1969
6928	Platanendreef	2	1/07/1969
6912	Ter Woestijne	2	30/07/1969
6935	Dopheidestraat, Nieuwe Sint-Annadreef, Gagelstraat, Krakkestraat	42	26/01/1970
7010	De Linde	4	4/03/1970

7122	De Linde	2	9/03/1971
7121	Brierversweg	3	20/04/1971
7127	Puienbroeklaan, Vuurkruisenlaan	2	28/10/1971
7221	Maalse Steenweg	2	9/03/1972
7325	Brierversweg, De Waterwilgen	2	9/11/1973
7334	Beisbroekdreef	2	23/11/1973
7349	Jagersdreef, Doornstraat	1	3/05/1974
7455	Brierversweg, De Linde	2	18/04/1975
7513	Vijversgracht, Maalse Steenweg	2	17/10/1975
7337	Witte-Molenstraat, Herfstlaan	8	15/10/1976
7652	Doornhut, Moerkerkse Steenweg	3	14/10/1977
7725	Moerkerkse Steenweg	2	25/11/1977
7728	Bremlaan, Heidelaan	2	2/12/1977
7726	Maalse Steenweg, Vijversdreef	6	16/12/1977
7731	Jagersdreef	2	16/12/1977
7810	Doornstraat	6	18/05/1979
7903	Doornhut, Brierversweg	6	5/10/1979
7919	De Linde	3	29/08/1980
7911	Grote Moerstraat	3	28/11/1980
8022	Doornstraat	4	5/06/1981
8301	Zeeweg	2	20/05/1983
8111	Onze-Lieve-Vrouwedreef, Sneppedreef	2	31/08/1984
8407	Brierversweg	2	19/10/1984
8607	Nieuwe Sint-Annadreef, Varenslaan	3	5/02/1988
7631	Beukenlaan	4	17/06/1988
8814	Nieuwe Sint-Annadreef	2	30/09/1988
8818	Puienbroeklaan	2	27/01/1989
9001	Brierversweg, De Waterwilgen	2	5/10/1990
8201	Beisbroekdreef	4	1/03/1991
9105	Sint-Andriisdreef	2	24/05/1991
9112	Vuurkruisenlaan, Vijversgracht	2	25/10/1991
9203	Gistelse Steenweg, Heidelaan	8	4/12/1992
9402	Doornstraat	2	27/05/1994

9519	Vijversdreef	3	8/03/1996
9810	Fazantendreef, Sint-Andriesdreef	3	19/02/1999
0004	Beisbroekdreef, Mariënhovedreef	2	23/03/2001
0105	Brieversweg, Doornhut	2	7/12/2001
0111	Grote Moerstraat	2	8/03/2002
0413	De Linde, Beukenlaan	2	20/08/2004
0504	Houtzagerijstraat, Maalse Steenweg, Bos en Lommer, Vijversgracht	14	23/12/2005
0706	Jagersdreef	2	9/11/2007
0712	Doornhut	2	22/08/2008
0811	De Waterwilgen, Brieversweg	3	17/04/2009
0802	Grote Moerstraat	2	24/04/2009
0813	Brieversweg	2	18/09/2009
0804	Grote Moerstraat	2	18/06/2010
0917	Platanendreef	2	25/09/2010
1017	De Linde, Vijversdreef	2	22/02/2011
1011	Kooidreef	2	4/03/2011
1103	Kooidreef	2	2/09/2011
1110	Bos en Lommer, Maalse Steenweg	2	9/09/2011
1109	Doornstraat	2	7/10/2011
1208	De Waterwilgen, De Linde	3	9/11/2012
1303	Doornstraat	3	18/10/2013
1315	Beukenlaan	2	22/04/2014
1404	Zeeweg, Doornstraat	3	8/09/2014
1412	De Linde	2	12/01/2015
1711	Doornstraat, Jagersdreef	2	16/10/2016

Wijzigingen na de opgegeven datum vervallen eveneens.

Daarnaast worden eveneens de voorschriften van het gewestplan nr. 3 Brugge-Oostkust en de hieronder opgesomde BPA's opgeheven door de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan.

	<p>Op te heffen BPA's:</p> <ul style="list-style-type: none"> • BPA nr. 66 Koning Albert I-laan (goedgekeurd dd. 24/04/2006) • BPA nr. 90 Sint-Andriesdreef (goedgekeurd dd. 28/08/1979) 	
0.1	<p><u>Goede ruimtelijke ordening</u> Er moet steeds gestreefd worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.</p>	De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De ondersteuning van het straatbeeld, ruimtelijke draagkracht etc. en diverse in te winnen adviezen kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd. Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht maar als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen.
0.2	<p><u>Voorschriften</u> Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>	
0.3	<p><u>Schaal en maatvoering</u> De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van een kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p>	
0.4	<p><u>Gebruik van de gronden</u> Gebouwen, functies, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of vergund geacht worden, kunnen gehandhaafd blijven. Bij vergunningsaanvragen voor instandhoudings- en onderhoudswerken, verbouwingen van het bestaande vergunde of vergund geachte volume vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP geen weigeringsgrond.</p>	
0.5	<p><u>Duurzaamheid</u> Voor alle werken en handelingen wordt duurzaamheid nagestreefd, waarbij tenminste:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gestreefd wordt naar compact en zuinig ruimtegebruik; • gestreefd wordt naar een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen: voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden. Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren, behoudens de aanleg van een terras bij de woning, en behoudens genoodzaakt omwille van veiligheid of stabiliteit. • de optimalisatie van de waterhuishouding voor het projectgebied wordt 	

	<p>nagestreefd: de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven in de vergunningsaanvraag</p> <ul style="list-style-type: none"> • efficiëntie energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie wordt nagestreefd. • in de vergunningsaanvraag moet worden aangetoond dat er gestreefd wordt naar het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen. 	
0.6	<p><u>Archeologisch erfgoed</u> De toegelaten activiteiten binnen het plangebied moeten rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologisch erfgoed.</p>	<p>Het plangebied, of delen ervan, zijn volgens de lokale archeologische advieskaart gelegen binnen een 'zone met advies'. Bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met een structurele wijziging van de bodem moet advies worden gevraagd aan de bevoegde archeologische dienst.</p>
0.7	<p><u>Integraal waterbeheer</u> In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving. Stedenbouwkundige vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik en dat er voldoende mogelijkheden aangewend worden om het water in de grond te laten infiltreren. Bij de aanleg van verhardingen dient steeds voldoende ruimte voor water gecreëerd te worden. Bij de dimensionering hiervan moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 10 jaar. Indien men gravitair afwatert naar een privé gracht, dient deze ook privaatief te worden onderhouden.</p>	<p>De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing. Bestaande erfdienstbaarheden verbonden aan waterlopen blijven met de inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing. (wet van 28 december 1967 betreffende onbevaarbare waterlopen – art.XI.2.) Al het afvalwater dient afgevoerd te worden naar de riolering, dan wel naar een IBA.</p>
0.8	<p><u>Wijze van meten</u> <i>Bouwhoogte:</i> de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het referentiepeil (het aanzetpeil van de inkomdorpel) tot de bovenkant van de nok bij hellende daken, de bovenkant van de kroonlijst bij platte daken. Het referentiepeil ligt maximum 0,40m hoger dan het gemiddelde hoogtepeil van het openbaar domein op de rooilijn ter hoogte van het betreffende perceel. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen het referentiepeil en de bovenkant van de kroonlijst. <i>Bouwdiepte:</i></p>	

	de diepte van de gebouwen wordt gemeten vanaf de voorbouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.	
0.9	<p><u>Kwaliteit</u></p> <p>Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke of bebouwde context, verenigbaarheid met de woonfunctie, kwalitatieve inrichting van zowel bebouwde als niet-bebouwde delen, afstemming op het schaalniveau van de omgeving en de impact op de verkeerssituatie.</p> <p>Voor de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat voldoende aandacht werd besteed aan deze kwaliteitscriteria.</p>	
0.10	<p><u>Bouwen tot op de perceelsgrens</u></p> <p>Het bouwen tot op de perceelsgrens is enkel toelaatbaar waar een koppeling mogelijk is met een analoog volume en waar een verantwoorde overgang mogelijk is met respect voor de buurpanden en open ruimten op de aanliggende percelen. Iedere bebouwing op de perceelsgrens moet passen binnen de stedenbouwkundige en architecturale context.</p>	
0.11	<p><u>Begrippen en definities</u></p> <p>Ten behoeve van de leesbaarheid wordt volgende verklarende begrippenlijst gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebouwingspercentage - Terreinbezetting: Het bebouwingspercentage is de verhouding van de bebouwde oppervlakte van het perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele-economische eenheid vormen) t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procent. Alles wat boven het maaiveld uitsteekt – m.u.v. beperkte constructies van algemeen belang- wordt meegerekend in het bebouwingspercentage. Ook verhardingen, inritten tot ondergrondse constructies worden niet meegerekend in het bebouwingspercentage • Bestaande toestand: De ‘bestaande toestand’ is de toestand – activiteiten in een gegeven vorm en omvang – bij het opstellen van het RUP. De bestaande toestand en bestemming voor zover deze vergund is, kan ten allen tijde behouden blijven. Indien een nieuwe toestand of bestemming gecreëerd wordt zal deze getoetst worden aan onderhavig RUP. 	<p>Sokkels van ondergrondse garages die beperkt boven het maaiveld uitsteken worden dus meegerekend in het bebouwingspercentage.</p> <p>Ondergrondse constructies zoals een garage.</p>

- **Bestemming:** het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.
- **Bijgebouw:** het bouwwerk of gebouw dat los staat van het hoofdgebouw in de achtertuinzone, en niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen maar gangbare activiteiten aansluitend bij de (private) tuin. Het bijgebouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan.
- **Bouwdiepte:** de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, al dan niet gelegen aan de rooilijn, en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten, inclusief balkons en/of overdekte terrassen, ook op de verdieping .
- **Bouwhoogte:** de bouwhoogte van een bestaand gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan het peil van de goot aan de straatgevel of aan de zijgevel. Bij nieuwbouw, waar de hoogte wordt opgegeven in bouwlagen, wordt aan elke bouwlaag een normatieve hoogte van 3,00m toegekend.
Het aantal bouwlagen wordt berekend op basis van de afstand tussen de inkomdorpel en het peil van de goot aan de straatgevel of aan de zijgevel, waarbij het aanzetpeil van de inkomdorpel maximaal 0,40m hoger mag gerekend worden dan het peil van het openbaar domein.
- **Bouwvrije zone:** Een bouwvrije zone is een zone waar geen constructies kunnen worden opgericht. Inritten tot ondergrondse constructies zijn wel toegelaten in een bouwvrije zone.
- **Gastenkamer:** een uitgeruste inrichting met een of meer afgescheiden en daartoe uitgeruste kamers of ruimtes die deel uitmaken van de persoonlijke en gebruikelijke eengezinswoning of aanpalende bijgebouwen ervan. De exploitant heeft zijn hoofdverblijfplaats in het toeristische logies. De ruimte waar de toerist het ontbijt en eventuele andere maaltijden wordt aangeboden, is niet toegankelijk voor derden en kan dus geen enkele vorm van restaurant of café inhouden.
- **Hellend dak:** een hellend dak mag maximaal een helling hebben van 45°.
- **Hoofdbestemming:** De hoofdbestemming van een bouwzone is deze waarvoor meer dan 50% van de vloeroppervlakte bestemd is voor de vooropgestelde bestemming.
- **Nabestemming:** een bestemming die na verloop van tijd in werking treedt of op een bepaald tijdstip de oorspronkelijke bestemming vervangt.
- **Nevenbestemming:** Nevenbestemmingen zijn alleen toegestaan wanneer de hoofdbestemming reeds gerealiseerd is of indien ze samen met de hoofdbestemmingen gerealiseerd worden. Het houden van een nevenbestemming zonder de aanwezigheid van de hoofdbestemming is

bijgevolg niet toegestaan.

- **Rooilijn:** de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.
- **Uitdoofbeleid:** Een uitdoofscenario is “een manier om een regeling of een systeem langzaam en zonder veel in te grijpen af te bouwen, en zo vanzelf te laten verdwijnen”.

Na het de facto stopzetten van huidige functies kunnen geen nieuwe functies, behoudens wonen, worden ondergebracht in de betreffende volumes.

Het kan ook niet de bedoeling zijn dat een huidige eigenaar na het beëindigen van een huurcontract nog nieuwe contracten zou gaan afsluiten met andere huurders. Op die manier wordt helemaal niet gewerkt aan een uitdoofscenario en zou de huidige ongewenst functie, integendeel, worden bestendig (voor onbepaalde tijd).

- **Voortuin / voortuinstrook:** De voortuinstroken worden ingericht als een kwalitatieve overgangsruijnt tussen het openbaar domein en de hoofdfunctie van de gebouwen. Afsluitingen worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen met een maximale hoogte van 0,60 m of levend groen met een hoogte van maximaal 1m. Er kunnen geen volumes geplaatst worden in de voortuin tenzij expliciet vermeld wordt dat dit wel kan.

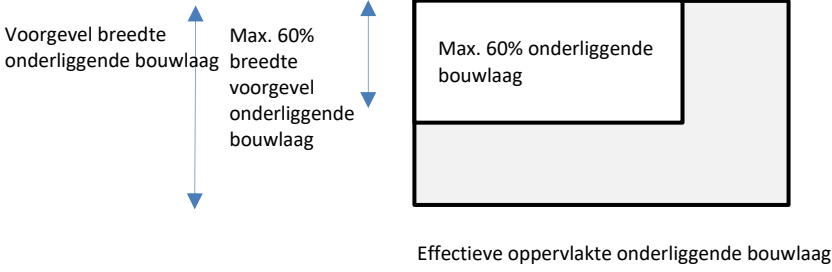
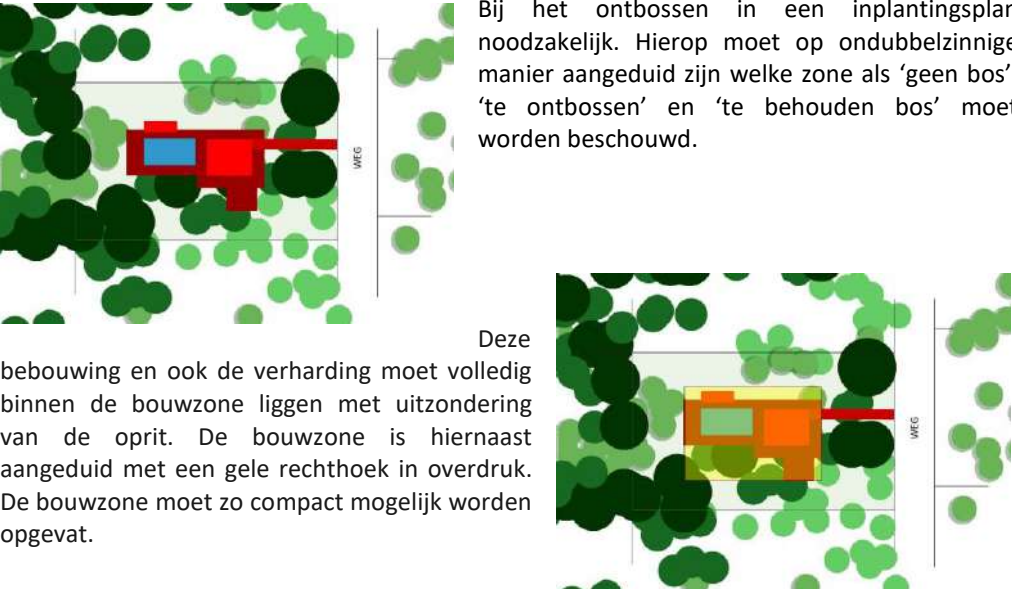
Bij garages gelegen beneden de begane grond mag de oprit naar de openbare weg slechts een maximale helling van 4% hebben over een afstand van minstens 5,00m vanaf de rooilijn onder voorbehoud van het advies van de wegbeheerder.

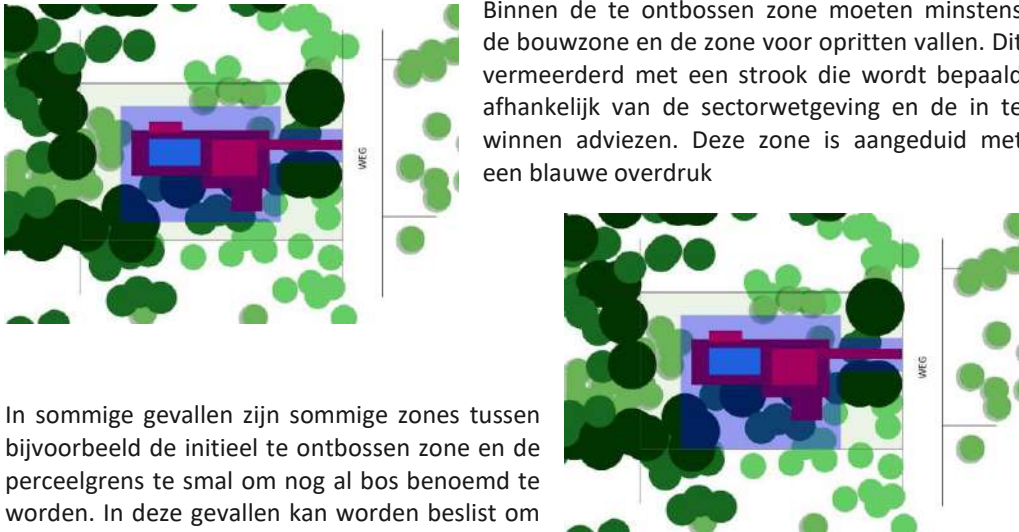
- **VTA- document:** Visual Tree Assessment,. Dit is een boomeffectenanalyse en inventarisatie, opgemaakt door een erkend boomverzorger (European Tree Worker). Dit met een methode die werd ontwikkeld om bomen te onderzoeken op eventuele gebreken die kunnen leiden tot breuk. Aan de hand van dit VTA-document kan aangetoond en nagegaan worden welke bomen aanwezig zijn en in welke staat deze verkeren. Van hieruit kan een beheer worden opgesteld voor het bomenbestand. Deze gegevens kunnen ook gebruikt worden om een waardebeoordeling op te maken en zo eventuele waardevermindering door schade van derden te berekenen. Een plan toont dan de meest ideale zone om te bouwen en om de werf te organiseren waarbij rekening wordt gehouden met de informatie van de VTA op korte en lange termijn.
- **Zijtuin / zijtuinstrook:** onbebouwd perceelsdeel gelegen tussen de zijgevelbouwlijn van het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens, met uitzondering van het gedeelte vóór de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw (voortuin / voortuinstrook);

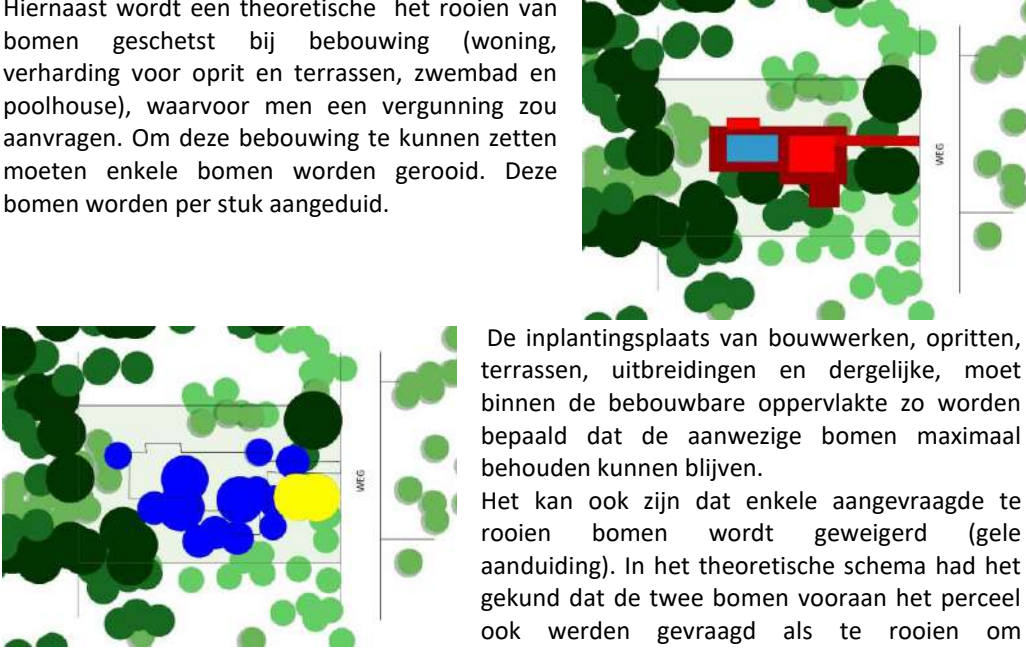
	<ul style="list-style-type: none"> • Zone: het op het plan omlind en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is. • Zonegrens: grens tussen twee bestemmingszones. • Zorgwonen: Zorgwonen betreft een woning waarbinnen een kleinere woongelegenheden is ingericht zodat hulpbehoevende personen kunnen inwonen. Hier met moet rekening worden met de vigerende wetgeving. • 45° regel: Dit betekent dat de horizontale afstand van een constructie tot de perceelsgrens minimaal gelijk is aan de kroonlijsthoogte van die constructie. 	<p>Het project dient te voldoen aan volgende voorwaarden om te worden erkent als zorgwonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ de hoofd- en ondergeschikte wooneenheid dienen één fysiek geheel te vormen; ○ de ondergeschikte wooneenheid maakt ten hoogste 1/3 uit van het bouwvolume van de volledige woning; ○ de hoofd- en ondergeschikte wooneenheid zijn eigendom van dezelfde eigenaar(s); <p>Het inrichten van twee of meer aparte zorgwoningen in één hoofdwooning is niet toegestaan</p>
0.12	<p><u>Inrichtingsstudie</u> Een aanvraag voor een Omgevingsvergunning of een informatievraag voor een project met een belangrijke ruimtelijke impact, moet een inrichtingsstudie bevatten. Deze inrichtingsstudie is nodig bij plek specifieke projecten.</p> <p>Bij het samenvoegen van verschillende percelen gelegen in verschillende bestemmingszones is het toegelaten om aan te sluiten op aanpalende volumes om tot een kwalitatief en aansluitend geheel te komen, mits evenwel architecturaal verantwoord en kaderend in een totaalproject en na opmaak en goedkeuren van een inrichtingsstudie voor de volledige projectzone.</p> <p>Na de opmaak en goedkeuring van een inrichtingsstudie kan bij uitwerking van een architecturaal ontwerp tijdens de procedure van aanvraag tot omgevingsvergunning dan gemotiveerd een afwijking worden aangevraagd zoals de Vlaamse codex ruimtelijke ordening voorziet in artikel 4.4.1. dit onder voorbehoud van de resultaten van een eventueel in te richten openbaar onderzoek, de nodige in te winnen adviezen en de beoordeling op basis van de goede ruimtelijke ordening</p> <p>In een Inrichtingsstudie moet minstens aandacht zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een zuinig en optimaal gebruik van de maximum bebouwbare oppervlakte • een ruimtelijk samenhangend en architecturaal geheel van bestaande en nieuwe bebouwing binnen de volledige projectzone. • een ruimtelijk kwalitatieve relatie tussen bebouwing en open ruimte • een minimale versnippering van de vrij te houden open ruimte • veiligheid, sociale controle • minimale hinder t.a.v. de omgeving • kindvriendelijkheid door speelruimte en/of spelprykkels en een veilige en kindvriendelijke aansluiting op de omgeving te voorzien 	<p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid in functie van de beoordeling van de aanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.</p> <p>Elke nieuwe aanvraag kan een bestaande, aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>Er kunnen afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • visuele relaties (architectuur, landschap) • een kwalitatieve integratie van de verschillende verkeersstromen • een efficiënt en zuinig ruimtegebruik voor de nodige parkeervoorzieningen • aanleg en inrichting van de vrij te houden groene ruimte in functie van harmonisch parkbeheer. 	
0.13	<p><u>Mobiliteitsnota</u> Bij elke aanvraag voor een Omgevingsvergunning of een informatievraag wordt een mobiliteitsnota gevoegd.</p> <p>De mobiliteitsnota geeft minstens een toelichting bij de te verwachten verkeersbewegingen (aard, aantal, tijdstip) van bezoekers en personeel en geeft aan of er voldoende parkeerplaatsen en voldoende comfortabele fietsenstallingen zijn voorzien.</p>	Dit is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid in functie van de beoordeling van de aanvraag.
0.14	<p><u>Inplantingen van openbaar nut</u> Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en de betreffende bestemmingszone.</p> <p>Mogelijke constructies:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut • elektriciteitscabines • bushokjes • schuilhokjes • etc. 	
0.15	<p><u>Geluidswerende maatregelen</u> Geluidswerende maatregelen zijn steeds en in alle zones langs geluidsgenererende infrastructuur mogelijk.</p>	In de nabijheid ligt de Expresweg N31. In functie van de bestaande en toekomstige hinder worden alle geluidswerende maatregelen mogelijk gemaakt. Ook tegenover grootschalige bebouwing en geluidshinder veroorzakende functies kunnen geluidswerende maatregelen genomen worden.
0.16	<p><u>Publiciteit</u> De bestaande wetten en reglementen zijn hier van toepassing.</p>	
0.17	<p><u>Bestaande gebouwen en functies</u> Bestaande en vergunde en niet verkrotte gebouwen, functies, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of vergund geacht worden, die bij het van kracht worden van dit RUP bepaalde voorschriften van afmetingen of bezettingsgraad</p>	

	<p>overschrijden of niet voldoen aan de inrichtingsvoorschriften, kunnen met behoud van de bestaande afmetingen, inplantingsplaats of bezettingsgraad verbouwd worden voor zover ze géén hinder genereren ten opzichte van de omgeving.</p> <p>Bij de bestaande, vergunde bebouwing kan een beperkte en noodzakelijke uitbreidingen en dit uitsluitend om de eventuele bestemmingsaanpassing haalbaar te maken. De noodzakelijke uitbreiding kan maximaal 5% bedragen van de footprint van het volume.</p> <p>Bij uitbreidingen of herbouw van een gedeelte van het gebouw of van het gehele gebouw, gelden de regels van de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP en moeten de inrichtingsvoorschriften van dit RUP gerespecteerd worden.</p> <p>Indien een gebouw door overmacht volledig wordt vernietigd, dan moet bij herbouw de bebouwing beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP. Indien een gebouw door overmacht gedeeltelijk wordt vernietigd, dan kan een gebouw op dezelfde plaats worden herbouwd en dit binnen het oorspronkelijke volume.</p> <p>De bestaande vergunde activiteiten kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>	<p>Er zijn onder andere enkele grotere handelaars en een restaurant aanwezig in het plangebied. Deze hebben relatief veel ruimte nodig omwille van het product dat ze verhandelen, maar zijn wel verenigbaar met de omgeving. Ze moeten de kans krijgen om te blijven en eventueel kleinschalig uit te breiden of te reorganiseren.</p>
0.18	<p><u>Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed</u> De toegelaten activiteiten binnen het plangebied moeten rekening houden met de eventuele aanwezigheid van waardevol onroerend erfgoed opgenomen op de vastgestelde Inventaris van het onroerend erfgoed (VIOE).</p> <p>Alle werken opgesomd in de gemeentelijke verordening zijn vergunningsplichtig (gevelwerken, ontmantelingswerken,...).</p>	<p>Aanvragen worden voorgelegd aan en geadviseerd door de diensten van de Stad.</p> <p>Aangezien de visie op onroerend erfgoed doorheen de jaren evolueert en het patrimonium in Vlaanderen onderhevig is aan veranderingen zoals verbouwingen, sloop en adreswijzigingen, is er een regelmatige actualisatie van de vastgestelde inventarisgegevens. Bij toetsing moet steeds de meest actuele lijst genomen worden.</p>
0.19	<p><u>Relatie met sectorwetgeving</u> Bij inwerkingtreding van onderhavig RUP blijft sectorwetgeving onverminderd van toepassing.</p> <p>Indien voorschriften uit onderhavig RUP strijdig zijn met sectorwetgeving hebben de meest beperkende voorschriften voorrang. De erfgoedwaarden voor het onderhoud van de waterlopen blijven onverminderd van toepassing binnen de perimeter van het RUP.</p>	

	<p>Langs de waterlopen dient in alle omstandigheden een strook vrij te blijven van alle bebouwing. De toegang tot de waterloop, onder meer voor personen en materieel voor de uitvoering van werken dient ten alle tijde worden gewaarborgd.</p>	
<p>0.20</p>	<p><u>Accentvolume</u> In de zonevoorschriften is bij de bouwhoogte soms sprake van een accentvolume. Dit volume is een bouwlaag met volgende kenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een accentvolume wordt in de plaats van een hellend dak voorzien. • de oppervlakte ervan bedraagt maximum 60% van de effectieve oppervlakte van onderliggende bouwlaag, tenzij anders vermeld als 'binnen het toegelaten dakgabariet'. • de breedte van het vlak van het accentvolume dat in hetzelfde vlak ligt als de rest van de voorgevel, bedraagt maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van de onderliggende bouwlaag, tenzij anders vermeld als 'binnen het toegelaten dakgabariet'. Indien men niet tot op de voorbouwlijn komt moet men 3m van de voorbouwlijn blijven • Een accentvolume is enkel aanvaardbaar mits een verantwoorde aansluiting met de aanpalende bebouwing 	<p>De doelstelling is om een verslankend volume te bekomen.</p> 
<p>0.21</p>	<p><u>Ontbossen – boscompensatie</u></p> <p>Onder ontbossen verstaan we iedere handeling waardoor een bos geheel of gedeeltelijk verdwijnt en aan de grond een andere bestemming of gebruik wordt gegeven. De boscompensatie gaat dus niet over het fysiek kappen van bomen maar eerder om de bestemming van een stuk grond.</p> <p>De te ontbossen zone dient de bouwzone (gebouwen en verhardingen), de zone voor opritten, vermeerderd met een strook van 3 m breed te omvatten.</p> <p>Deze compensatie neemt de vorm aan van een compensatie in natura, een storting van een bosbehoudsbijdrage (financiële vergoeding voor het Boscompensatiefonds) of een combinatie van beide. Hoewel de compensatie de het mogelijk moet maken om nieuwe gronden aan te kopen die kunnen worden omgezet in bos is het behouden van bestaande bossen vanzelfsprekend logischer.</p> <p>Het rooien van bomen kan na het vergoeden aan de hand van een boscompensatie en na het verkrijgen van Omgevingsvergunning.</p>	<p>Bij het ontbossen in een inplantingsplan noodzakelijk. Hierop moet op ondubbelzinnige manier aangeduid zijn welke zone als 'geen bos', 'te ontbossen' en 'te behouden bos' moet worden beschouwd.</p>  <p>Deze bebouwing en ook de verharding moet volledig binnen de bouwzone liggen met uitzondering van de oprit. De bouwzone is hiernaast aangeduid met een gele rechthoek in overdruk. De bouwzone moet zo compact mogelijk worden opgevat.</p>

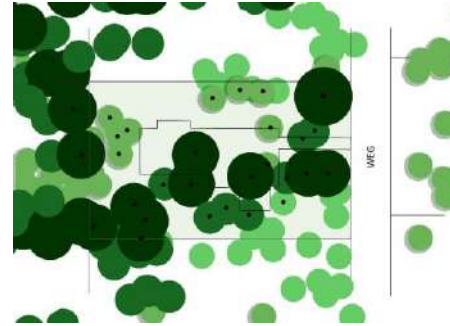
<p>Ook de werfzone die buiten de bouwzone kan liggen moet mee worden opgenomen binnen het boscompensatieplan.</p>	<p>Ook de werfzone die buiten de bouwzone kan liggen moet mee worden opgenomen binnen het boscompensatieplan.</p>  <p>Binnen de te ontbossen zone moeten minstens de bouwzone en de zone voor opritten vallen. Dit vermeerderd met een strook die wordt bepaald afhankelijk van de sectorwetgeving en de in te winnen adviezen. Deze zone is aangeduid met een blauwe overdruk</p> <p>In sommige gevallen zijn sommige zones tussen bijvoorbeeld de initieel te ontbossen zone en de perceelgrens te smal om nog al bos benoemd te worden. In deze gevallen kan worden beslist om nog een bijkomende deel te ontbossen. Stroken met een breedte kleiner dan 10 m (of anders bepaald door de sectorwetgeving) vallen niet meer onder de toepassing van het Bosdecreet en worden dan ook niet meer als bos (volgens het bosdecreet) beschouwd, wat niet wil zeggen dat deze effectief ontbost wordt. In de schets hiernaast gaat het om een zone onderaan.</p>
<p>0.22 <u>Kapmachtiging</u></p> <p>Als uitgangspunt en in overeenstemming met de ruimtelijke bestemming van de woonparken dienen de aanwezige bomen zoveel mogelijk bewaard te worden. Indien het nodig is bomen te rooien moet in eerste instantie een kapmachtiging worden aangevraagd. We spreken van een kapmachtiging bij het rooien van bomen in bosverband zonder dat de functie van de bodem gewijzigd wordt. Het betreft dus in principe een bosbouwkundige handeling (beheerwerken).</p> <p>Als de kap van bomen in een bos niet opgenomen is in een goedgekeurd beheerplan, dan hebt u in vele gevallen een kapmachtiging nodig. (kappingen die expliciet in een goedgekeurd beheerplan staan mogen onmiddellijk uitgevoerd worden en zijn niet meldingsplichtig).</p> <p>Een kapmachtiging wordt, met toepassing van artikel 81 van het Bosdecreet van 13</p>	

<p>juni 1990 (Belgisch Staatsblad 28 september 1990), alleen verleend voor kappingen die nodig zijn voor het normale beheer van het bos. Als na de geplande kapping het terrein een ander gebruik of een andere bestemming (tuin, woning, weiland ...) krijgt zoals in woonpark het geval zal zijn, moet er ook nog een ontbossing worden aangevraagd.</p> <p>Een kapmachtiging spreekt zich dus enkel uit over de mogelijkheid tot het kappen/rooien van bomen op een bepaald perceel die onder de bevoegdheid valt van het bosdecreet en het rooien van bomen in bosverband zonder dat de functie van de bodem gewijzigd wordt. Het geeft nog niet aan welke bomen effectief mogen worden gerooid. Hiervoor is nog een Omgevingsvergunning, de vroegere kapvergunning nodig.</p>	
<p>0.23 <u>Rooien van bomen - kapvergunning</u></p> <p>Niemand mag zonder voorafgaande Omgevingsvergunning bomen die op 1 m boven het maaiveld een stamomtrek van 0,50 m of meer hebben vellen, rooien, grondig snoeien of op enige andere wijze ernstige schade toebrengen of doen afsterven. Ook hakhout rooien of op zodanige wijze behandelen dat de normale hergroei uitblijft kan niet. Onder rooien wordt het verwijderen van beplanting, inclusief het wortelgestel verstaan.</p> <p>Het is dan aan de vergunningverlenende overheid om te bepalen welke bomen behouden en/of aangeplant moeten of hoeveel er mag ontbost/bomen gerooid worden om te voldoen aan de bestemmingsvoorwaarden. In de effectieve omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van een woning wordt aangeduid welke bomen kunnen gerooid worden en welke zeker moeten behouden blijven.</p> <p>Het rooien/vellen is het verwijderen van al het groen, hoog en laagstammig, om het perceel bouwrijp te kunnen maken. Voor het rooien van bomen is een Omgevingsvergunning nodig, dit is niet hetzelfde als de boscompensatie. Zo wordt onder andere de boscompensatie en de te ontbossen oppervlakte uitgedrukt in m² terwijl het rooien wordt uitgedrukt in 'stuk', bomen individueel genoemd.</p> <p>Het bouwrijp maken wordt altijd gekoppeld aan de omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van de woning.</p>	<p>Hiernaast wordt een theoretische het rooien van bomen geschetst bij bebouwing (woning, verharding voor oprit en terrassen, zwembad en poolhouse), waarvoor men een vergunning zou aanvragen. Om deze bebouwing te kunnen zetten moeten enkele bomen worden gerooid. Deze bomen worden per stuk aangeduid.</p>  <p>De inplantingsplaats van bouwwerken, opritten, terrassen, uitbreidingen en dergelijke, moet binnen de bebouwbare oppervlakte zo worden bepaald dat de aanwezige bomen maximaal behouden kunnen blijven.</p> <p>Het kan ook zijn dat enkele aangevraagde te rooien bomen wordt geweigerd (gele aanduiding). In het theoretische schema had het gekund dat de twee bomen vooraan het perceel ook werden gevraagd als te rooien om bijvoorbeeld meer licht binnen te krijgen in de woning of om zonnepanelen te kunnen leggen.</p> <p>In het schema kunnen 13 bomen worden gerooid en wordt het rooien voor 2 bomen geweigerd.</p>

0.24

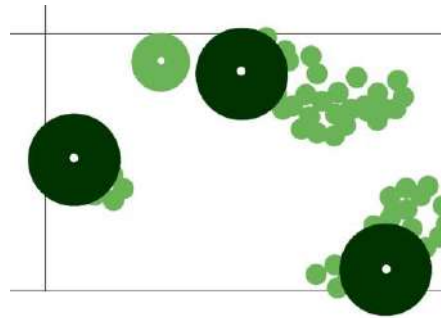
Vrij maken

Op bouwpercelen waar onvoldoende vrije ruimte aanwezig is voor het optrekken van een ééngesinswoning met bijhorigheden zoals terrassen en opritten mag voor niet meer dan 700m² van de perceelsoppervlakte vrijgemaakt worden, inclusief de zone voor de bebouwing.



Hoe moet deze maximaal 700 m² nu bepaald worden. Het is niet evident om een zone af te bakenen. We gaan uit van een basisperceel van 1500 m² in de schematische voorstelling met de gewenste woning met verhardingen in een zwarte lijn-aanduiding. Op het schema zien we de kroonprojecties van de bomen alsook de stammen

Hieronder wordt het principe van maken nog eens in 5 stappen, schematisch verduidelijkt.



Stap 1:

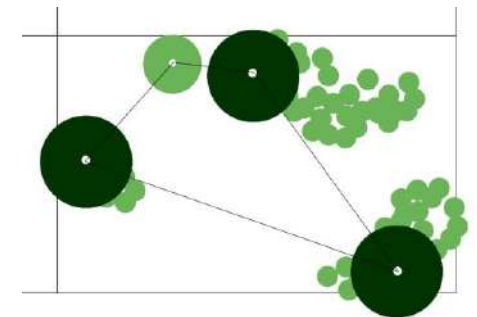
De kroonprojectie van de te behouden bomen wordt correct bepaald. De kroonprojectie is de loodrechte projectie van de kruin op de bodem. De kroonprojectie (tot zelfs twee meter voorbij de kruin) wordt in de boomverzorging algemeen beschouwd als de plaats waar de meeste wortels van de bomen groeien. Om deze reden is de kroonprojectie van groot belang, het zorgt ervoor dat bomen kunnen blijven groeien. Ook de

stammen worden aangeduid op het plan.

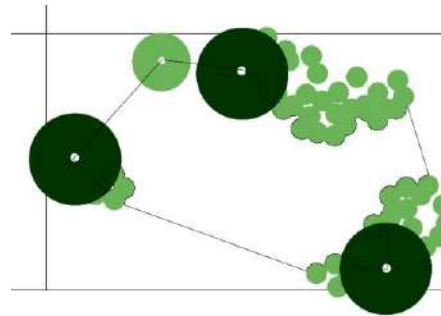
Ook de kroonprojecties van het kaphout of bosplantsoen moeten correct worden bepaald. Voor dit type beplanting kunnen de stammen moeilijk worden bepaald gezien de dichtheid van het loof en groen.

Stap 2:

Tussen de verschillende bomen, met de stam als middelpunt, wordt een directe lijn getrokken. De lijn van stam tot stam moet worden getrokken naar de dichtst bij zijnde te behouden boom. De lijn moet een gesloten worden en terug eindigen bij het 'beginpunt'. Op deze manier ontstaat een willekeurige geometrische vorm.



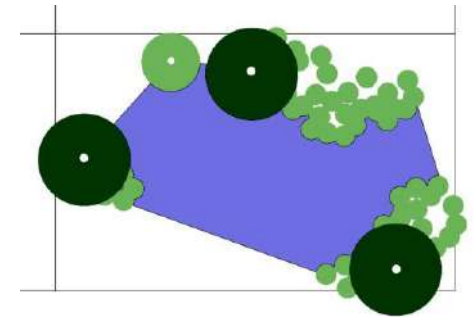
Stap 3:



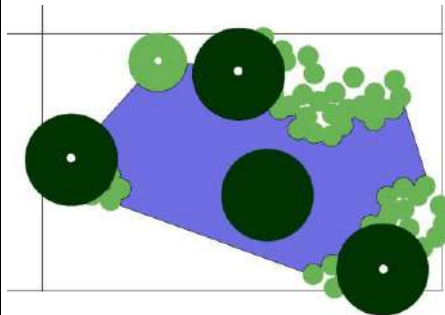
De kroonprojecties van de kleinere groenmassieven van het hakhout en bosplantsoen moeten bij de eerste geconstrueerde geometrische vorm worden genomen. Om de, mogelijks, afzonderlijke kleinere massieven met elkaar te verbinden moet ook weer een rechte lijn worden getrokken. Nu wordt een eerder organische vorm bekomen.

Stap 4:

Van de nieuwe organische vorm worden de kroonprojecties afgetrokken. De overgebleven ruimte, met licht blauwe aanduiding, is de vrij gemaakte zone. Het is deze zone die maximaal 700 m² mag meten. Binnen deze zone moet de bouwzone worden afgebakend.



Stap 5:



In sommige gevallen kan worden geoordeeld dat een bepaalde bomen, 'midden' op het perceel een zodanig grote waarde heeft dat ook deze moet worden behouden. Dit kan er toe leiden dat er niet kan worden gebouwd op het perceel. Een andere mogelijkheid is dat de vrij te maken zone moet worden bepaald zoals in de 4 vorige stappen maar dat de te behouden, waardevolle boom hier in blijft staan. De kroonprojectie kan niet worden afgetrokken van de vrij te maken ruimte.

Belangrijk bij het bepalen van de open, vrijgemaakte ruimte is dat het gaat om een aaneengesloten geheel. Op die manier kunnen grotere arealen bos behouden worden. Zones moeten voldoende groot zijn om als bos te worden beschouwd.

0.25	<p><u>Aanleg/inrichting perceel</u></p> <p>Binnen de zone die boomvrij werd gemaakt voor de bouwzone, werf en verhardingen (deze bedraagt maximaal 700m² van het perceel), kunnen nieuwe functies komen. Deze nieuwe functies, naast de woning en de terrassen, zijn bijvoorbeeld grasperken, speelruimten, tennisvelden, zwembaden en dergelijke. Deze bijkomende functies mogen slechts 10% van de perceelsoppervlakte in nemen. Belangrijk hierbij is dat het bestaande hoogstammig groen behouden wordt. Bij woonparken dient een volledige kroonbedekking verkregen. De bestaande hoogstammige bomen dienen aangevuld te worden tot het verkrijgen van een dicht groenscherm. De her aangeplante bomen maken geen deel meer uit van een bos, maar van een tuin. De niet bebouwde zone dient buiten de 10% voor het inrichten van de buitenruimte (terrassen, speelruimten, gazon, vijver etc...) aangelegd te worden met nieuw groen.</p>	
0.26	<p><u>Heraanplanten</u></p> <p>Na het rooien en voor het verkrijgen van een volledige kroonbedekking (= niet begroeide zones) wordt normaal gezien en heraanplant voorzien. Bij het planten van bomen moeten een aantal regels gerespecteerd worden om de groei van de her aangeplante bomen te garanderen. Het gaat dan vooral om afstanden, type bomen en het plantseizoen. Wanneer beplantingen of herbeplantingen niet gedijen, moeten zij in het eerstvolgende plantseizoen heraanplant worden. Deze werkwijze moet worden herhaald tot de beplanting de voorgeschreven aard heeft verkregen.</p> <p>Om een groen kader te scheppen moet het groen worden aangebracht langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Langsheen de perceelgrens moeten vrij uitgroeiende hoogstammige loofbomen met een minimum plantmaat 12/14 met een onderlinge plantafstand van 7 meter en op minimum 2 meter van de grens worden voorzien. Het te voorzien groen moet ook een realistisch van aard zijn. Waar de zones te smal zijn voor volwaardige bomen moet het aanplanten gebeuren met een haag of struikgewas.</p> <p>De niet door bebouwing of verharding ingenomen/in te nemen perceelsoppervlakte is aan te leggen met hoogstammig streekeigen groen, dit met een minimum van 5 streekeigen hoogstambomen per 1000 m² open ruimte (verharding inbegrepen). In beboste gebieden wordt de heraanplant opgelegd in rasterverband 2/2m en gaat het over bosplantsoen. De bezetting van het hoogstammig groen is dan beduidend hoger.</p> <p>De heraanplant moet worden verduidelijkt aan de hand van een groenplan.</p>	

	<p>Om conflicten in kaart te brengen tussen ondergrondse nutsvoorzieningen zoals riolering, verlichting, waterbuffering, geo-thermische boringen e.a. worden deze aangeduid in relatie tot het bestaande en toekomstige hoogstammig groen.</p>	
0.27	<p><u>Groenplan</u></p> <p>Een groenplan omvat zowel een plan bestaande als ontworpen toestand van het bouwperceel met aanduiding van alle bestaande, te rooien en nieuw aan te planten bomen op privaat én aangrenzend openbaar domein met de juiste inplanting, de soortnaam, de stamdiameter en de kroonprojectie. Aanvullende groenstructuren zoals hagen, heestermassieven, bijzondere natuurwaarden en waterstructuren zijn eveneens visueel voor te stellen. Daarnaast worden alle materiaalgebruik en constructies van de buitenruimte opgelijst. Het betreft hier verhardingsmateriaal, afsluitingen, bergingen, tuinhuisen en poolhouses, stallingen, zwembaden en carports.</p>	

231

RUP Woonparken

II verordenende voorschriften Deelgebied IV: woonpark Tillegem

April 2023

RUP_31005_214_00231_00003

Sabine Liebaert, diensthoofd
Tristan Gobyn, ruimtelijk planner
Winrik Soetens, technisch hoofdmedewerker

DEELGEBIED IV. Woonpark Tillegem

Algemene ontwikkelingsvisie:

- Minimale oppervlakte perceel 2500 m²
- Aandacht voor hoogstammen en het verhinderen van parkeren tussen de hoogstammen
- Aandacht voor behoud en herstel van waardevolle, historische dreven in relatie tot het Provinciedomein Tillgebos

Art. IV.1. Zone voor wonen



Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Bestemming	
<p>Perceelsoppervlakte (minimale oppervlakte per woonpark)</p> <ul style="list-style-type: none">• Tillegem: 2500 m² <p>De minimum perceelsoppervlakte voor bebouwing geldt niet ten aanzien van percelen waarvan de perceelsgrenzen tot stand zijn gekomen op basis van een verkavelings- of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden die verleend werd voor de definitieve vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan (en dit door dit plan opgeheven wordt).</p> <p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none">• Wonen• Groen en aan het groen ondersteunende activiteiten <p>Meergezinsbebouwing is niet toegestaan.</p> <p>Nevenbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kleinschalige diensten en kantoren• Vrije beroepen• Zorgwonen• Gastenkamers met een maximum van 3 <p>De nevenbestemming dient complementair te zijn aan de hoofdbestemming van het betrokken gebouw. De nevenbestemming heeft een maximale oppervlakte van 100 m² en moet binnen de maximale bebouwingsoppervlakte van 300 m² voorzien worden.</p>	<p>De minimale perceelsoppervlakte is van tel voor nieuw te creëren percelen.</p> <p>Ook openbare wegenis en de uitbouw van het fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk is hier mogelijk.</p> <p>De nevenbestemming dient complementair te zijn aan de hoofdbestemming van het betrokken gebouw. De eventuele nevenbestemming moet binnen het hoofdvolume worden geïntegreerd. Bijkomende nevenbestemmingen geven geen vrijgeleide tot groter bouwen of meer verharding. De maximale bezettingsregels en verhardingsregels zijn van toepassing. Nevenfuncties mogen geen aanleiding geven tot meer verharding en/of volume. Steeds afwegend en rekening houdend met de verhouding tussen oppervlakte bebouwing en oppervlakte perceel en bestaand groen.</p> <p>Nevenfuncties zijn toegestaan onder voorbehoud van een positief advies op de mobiliteitsnota.</p>

	<p>Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van de omgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.</p>	
	<p>Inrichting</p>	
	<p>Plaatsing van de gebouwen en constructies</p> <p>Bouwworm:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bouwen in halfopen of open orde zijn toegelaten. <p>Inplanting volumes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Alle volumes moeten worden gebouwd binnen de bouwzone. De bouwzone wordt bepaald na de opmaak van een VTA-document. Er mogen geen constructies worden voorzien binnen de 1,5 x kroonprojectie van de te behouden waardevolle bomen, dit ter bescherming van het onderliggende wortelgestel. Indien constructies wel binnen deze projectie zouden vallen dan moet in eerste instantie de constructie worden verplaatst. Als laatste alternatief kan de betreffende boom worden gerooid. Wegeniswerken en strikt noodzakelijke toegangspaden kunnen wel binnen de 1,5 x kroonprojectie worden aangelegd. Wegen en paden moeten technisch zo worden aangelegd dat er geen negatieve impact is op de bomen en groen. Bouwen in tweede lijn kan niet, maar kan enkel mits anders beoordeeld en gemotiveerd na de opmaak van een VTA-document. Een perceel moet een breedte hebben van minstens 20 m. <p>Inplanting voorgevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> De inplanting van de woning wordt bepaald door de VTA behalve voor de afstand tot de Torhoutse Steenweg (N32), hier moet minimaal 8 m worden aangehouden tot de rooilijn. <p>Bouwdiepte hoofdgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> De bouwdiepte is vrij, mits het maximale bebouwingsoppervlakte wordt gerespecteerd en de VTA. 	<p>Kroonprojecties van de waardevolle bomen mogen niet binnen de bouwzone komen.</p> <p>Als een hoofdgebouw op zo'n manier wordt ingeplant dat de bouwlijn gelegen is achter de achtergevellijn van andere gebouwen en bijgevolg een tweede bouwlijn creëert, dan spreekt men van een tweede bouwrij. Dit om de groen- en boszones op de diepere percelen te vrijwaren. Na de opmaak van een VTA-document kan worden geoordeeld dat het beter is om in tweede lijn te bouwen om de natuurwaarden te respecteren en te versterken. De VTA moet aldus ook aanvaard worden door het stadsbestuur en de beoordelende overheid en diensten. De bebouwing in tweede lijn moet dan ook een meerwaarde betekenen in het behoud en vergroten van het bosareaal. Deze waardevolle, in het VTA-document aangeduide, groenzones mogen in de toekomst geen aanleiding geven tot het verder verkavelen of bebouwen. Deze waardevolle delen moeten deel uitmaken van de nieuw te creëren percelen/kavels en mogen geen afzonderlijk perceel/kavel zijn. De bedoeling ervan is om creatieve en kwalitatieve alternatieven oplossingen mogelijk te maken waarbij de essentiële uitgangspunten van het RUP (nl. behoud en bescherming van het groen woonpark-karakter) worden gerealiseerd. De afwijking van verbod om te bouwen in tweede lijn mag niet leiden tot het uitfasen van de essentiële doelstellingen van het RUP en het verder verkavelen en versnipperen van het groen karakter van de woonparken en het realiseren van traditionele woon/bouwprojecten</p>

		binnen de woonparken.
<p>Terreinbezetting – bebouwingspercentage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een perceel mag voor niet meer dan 700m² van de perceelsoppervlakte vrijgemaakt worden. (zie 0.25) • Maximaal 300 m² bebouwing, inclusief bijgebouwen. • Terreinbezetting van maximaal 500 m², inclusief bebouwing. Ook de strikt noodzakelijke toegangen, opritten, terrassen, speelruimten, zwembaden, tennisvelden en dergelijke zitten vervat binnen deze 500 m² en dit binnen de maximale 700 m² vrij te maken zone. • Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van tuin/gazon/grasperken en dit binnen de maximale 700 m² vrij te maken zone. 	<p>Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de bebouwing de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en dat de relatie met de aanpalende functies gehandhaafd blijft. Uit het aanvraagdossier zal duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht werd besteed aan de kwaliteitscriteria zoals opgenomen in de algemene voorschriften en aan onderstaande:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contextuele inpassing van de bebouwing op de site in de omgeving: om dit aan te tonen dient de aanvrager duidelijk zicht te geven op de inplanting van gebouwen en constructies en de eventuele aansluiting op aanpalende gebouwen, met aandacht voor de privacy van de omwonenden. • Verenigbaarheid met de omliggende functies: de voorziene functies of activiteiten dienen te beantwoorden aan het principe van verenigbaarheid met de omliggende functies. • Kwalitatieve inrichting van de niet-bebouwde delen, specifiek voor wat betreft ambachten, handel, horeca of diensten. De aanvrager zal een gedetailleerd inrichtingsplan bijvoegen met aanduiding van de toekomstige parkeerplaatsen, de toegangen en opritten met hun afmetingen, de aan te leggen buffers, de groeninrichting en de plaatsing van eventuele opslag buiten. <p>De aanvrager maakt hiertoe een informatieve inrichtingsstudie en bijhorende nota op en maakt deze voldoende uitgebreid, ten einde aan te tonen dat aan de vooropgestelde kwaliteitscriteria wordt voldaan.</p>	
	Bouwvoorschriften	
	<p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximaal 2 bouwlagen + een accentvolume of een hellend dak 	
	<p>Vormgeving</p> <p>Hierbij komen volgende criteria aan bod:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kwalitatief en duurzaam • slank en elegant silhouet • er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de kwaliteit van het 	

	<p>stedenbouwkundige en architecturale ontwerp, energie-efficiëntie en duurzaamheid, economische efficiëntie</p> <p>Dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plat en/of hellend • Bij het voorzien van een hellend dak mag de totale hoogte van de nok niet hoger komen dan het maximaal toegelaten aantal bouwlagen (met hun respectievelijke hoogte) vermeerderd met 3 meter. • De nokrichting is vrij te bepalen mits verantwoord in het straatbeeld. 	
	<p>Materialen</p> <p>Voor alle buitengevels en de bedekking daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Groendaken en/of groene gevels zijn toegelaten. <p>De verhardingen moet zoveel als mogelijk waterdoorlatend zijn en er moet gebruik gemaakt worden van open voegen.</p> <p>Een oprit moet aangelegd worden in een karrenspoor om de verharding te beperken.</p>	
	<p>Erfscheidings</p> <p>Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit een levende haag (eventueel verstevigd met paal en draad)</p>	<p>De eventueel voorkomende zone tussen de voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van de erfscheidingen.</p>
	<p>Garages – parkeren</p> <p>De behoefte aan parkeerplaatsen dient op eigen terrein te worden voorzien bij voorkeur inpandig.</p>	<p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen vormt de basis voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen.</p> <p>Waar mogelijk fietsenberging integreren in het gebouw</p> <p>Een mobiliteitsnota dient toegevoegd waarbij heel duidelijk de bestaande parkings op gebied van bezetting worden in kaart gebracht en verder de visie van de bezetting van de nieuwe parkings wordt geïntegreerd in een totale toekomstvisie rond parkeren op de site, zonder het parkeren op de aanpalende gronden te hypothekeren. Hierop dient de nieuwe aanvoer en afvoer van wagens in kaart gebracht, zowel op gebied van maximum capaciteit op piekuren als op de verschillende tijdstippen van zowel een weekdag, een woensdagnamiddag als een weekenddag.</p>

Art. IV.2. Zone voor openbaar domein




Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

1.1.	Bestemming	
1.1.1	<p><u>Wegenis en openbaar domein</u></p> <p>Deze zone is bestemd voor wegenis en pleinen en de daarbij horende functies van openbaar nut, zoals inrichtingen voor openbaar vervoer, straatmeubilair en verlichting.</p> <p>Het bestaand bomenbestand moet waar mogelijk behouden blijven en aangevuld waar nodig en mogelijk. Voor de wegenis binnen de woonparken moet worden vooropgesteld dat er minstens aan 1 zijde groen en hoogstammen moet worden voorzien om een dreef/laanstructuur te bekomen. Bij elke heraanleg zal worden bekeken welke de meest plaatsgeschikte laan- en straatbomen zijn.</p> <p>Inrichting:</p> <ul style="list-style-type: none">• Volgens de voorschriften van de bevoegde overheid.• Niet verharde delen van de zone worden aangelegd met groen.• De ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein dienen hierbij centraal te staan. <p>Aansluiting (oprit) op privé domein moet genomen worden centraal tussen twee bestaande straatbomen en/of in overleg met Stad Brugge.</p>	<p>Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut: elektriciteitscabines, schuilhokjes, etc.</p> <p>De grafische aanduiding op het grafisch plan is niet limitatief. Ook in andere zones kan nieuwe openbare wegenis worden aangelegd.</p>

OVERDRUKKEN


Overdruk dreef en waardevol hoogstammig groen

Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.

9.1.	Bestemming	
9.1.1.	 (overdruk – symbolisch) (Historische) dreef	
9.2.	Inrichting	
9.2.1.	<p>De historische dreefstructuren moeten als één geheel worden behouden, indien nodig hersteld en waar mogelijk versterkt. Enkel die handelingen die nodig of nuttig zijn voor het behoud en/of herstel van de waardevolle dreefstructuur zijn toegelaten. Indien meer dan de helft van de bomen onherstelbaar ziek of beschadigd is of een acuut gevaar vormt voor de veiligheid, is het vervangen van de volledige dreef verplicht. Bij vervanging is enkel de aanplant van de soorten die in overeenstemming zijn met de historische aanleg toegestaan.</p> <p>Nieuwe bebouwing moet uit de kroonprojectie van de dreef en bomen blijven.</p> <p>Er kan niet worden geparkeerd tussen de bomen.</p>	<p>De opmaak van het RUP is de uitgelezen kans om verder te gaan dan enkel aanduiden van waardevolle elementen en ook in te zetten op het behoud en de valorisatie ervan. De historische dreef aan de zuidzijde van de Tillegemstraat die deel uitmaakt van de bescherming als monument 'Kasteeldomein van Tillegem dd. 17-07-2012' is deels opgenomen in de zone voor wonen. Zeker vanaf de 18de eeuw was deze laan volledig afgelijnd door een (dubbele) rij dreefbomen. Op vandaag zijn deze niet meer aanwezig of herkenbaar door bosontwikkeling. Herstel van deze historische dreef zou een versterking beteken voor de erfgoedwaarde, de belevingswaarde en locuswaarde van het waardevolle landschap en beschermd monument.</p> <p>Parkeren in historische dreven is vanuit erfgoeddoogpunt niet wenselijk, om drie redenen: het leidt tot bodemverdichting, het kan rechtstreekse schade aan de bomen veroorzaken en het tast de belevingswaarde van de dreef aan</p>

Overdruk voor verbindingen

Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.

1.1.	Overdruk fiets- en voetgangersverbinding	
1.1.1.	(symbolische aanduiding)  De fiets- en voetgangersverbindingen worden op het bestemmingsplan weergegeven d.m.v. hun aantakpunten. Gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan op deze wegen, behoudens verkeer in functie van beheer.	<p>Hier is het de bedoeling dat een aantakpunt niet direct een vaste locatie heeft tot aantakken maar dat deze nog kan wijzigen door ontwerpend onderzoek of door concrete plannen. Hiervoor is het belangrijk van enige flexibiliteit in te bouwen. Vandaar dat de mogelijkheid wordt voorzien om het aantakpunt langs de volledig grens van een bepaalde zone te voorzien. Uiteraard is de aanduiding van het aantakpunt op de grafisch plan richting gevend naar ideale locatie toe. De pijl geeft symbolisch aan waar verbindingen mogelijk zijn. De exacte ligging is</p>

	<p>De inrichting van deze wegen voor zacht verkeer is verplicht maar het traject tussen begin- en eindpunt mag vrij gekozen worden. Dit maakt onderdeel uit van de inrichtingsstudie.</p> <p>De aantakpunten kunnen over de volledige breedte van de grens waar ze zijn aangeduid, gerealiseerd worden.</p>	niet bepaald.
1.2.	Inrichting	
1.2.1.	<p>De fiets- en voetgangersverbindingen en hun aantakpunten voldoen aan volgende eisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hebben een minimale vrije breedte van 2 meter • De gebruikte materialen voor deze verbindingen garanderen een comfortabel gebruik en worden afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving. • kunnen niet gebruikt worden door gemotoriseerd verkeer • de tracés zijn continu • zijn toegankelijk voor mensen met een handicap • behoren tot het openbaar domein • de aantakpunten worden veilig en goed zichtbaar ingericht • zijn nooit ingesloten tussen twee gesloten wanden <p>Langsheen de tracés is het aanbrengen van bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen en straatmeubilair, etc. toegestaan.</p> <p>Bij inrichting van verbinding thv. (historische) dreven: Als er te weinig ruimte is om een fiets- of voetpad binnen de dreef aan te leggen, doet men er goed aan het aan de buitenkant van de dreef aan te leggen. Bij de aanleg van een nieuw fiets- of voetpad in een bestaande dreef is het belangrijk te vermijden dat de wortels of de stamvoet van de bomen beschadigd worden.</p>	De nodige inrichtingsmaatregelen dienen getroffen te worden zodat de weg niet door gemotoriseerd verkeer gebruikt kan worden.