

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## INHOUD

### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

<b>0.</b>	<b>ALGEMEEN</b> .....	<b>3</b>
0.1	PLANDOCUMENTEN .....	3
0.2	LIMITATIEVE OPGAVE VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE STRIIDIG ZIJN MET ONDERHAVIG GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN EN DIE OPGEHEVEN WORDEN .....	3
0.3	BOUWHOOGTBEPALINGEN .....	3
0.4	BESTAANDE HOOGSPANNINGSLUCHTLIJN .....	3
0.5	BEGRIPPENLIJST .....	3
<b>1.</b>	<b>ZONE 1: AAN HET DIENSTENCENTRUM GERELATEERDE HUISVESTINGSZONE VOOR HULPBEHOEVENDE BEJAARDEN</b> .....	<b>4</b>
1.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	4
1.2.1	Bebouwingswijze en inplanting .....	4
1.2.2	Terreinbezetting .....	4
1.2.3	Toegelaten gabariet .....	4
1.2.4	Oppervlakte bepalingen .....	4
1.2.5	Typologie van de bebouwing.....	4
1.2.6	Inrichting van de niet-bebouwde ruimte.....	4
1.2.7	Ontsluiting .....	4
1.2.8	Globaal inrichtingsplan .....	5
1.2.9	Beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling .....	5
1.3	BEHEERSVOORSCHRIFTEN .....	5
1.3.1	Onderhoud van niet bebouwde percelen of perceelsdelen .....	5

## 0. Algemeen

### 0.1 Plandocumenten

- a) De stedenbouwkundige voorschriften
- b) De kaarten bestaande toestand (1) en bestemmingsplan (2) zijn afzonderlijke plankaarten.

De kaartbladen vormen samen met bovengenoemde stedenbouwkundige voorschriften één geheel.

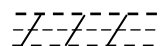
### 0.2 Limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met onderhavig gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden

De bepalingen van het gewestplan Roeselare – Tielt, K.B. dd. 17-12-1979, inzake woongebied, agrarisch gebied en de hoogspanningsluchtleiding voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig GRUP Den Meynaert komen te vervallen bij goedkeuring van onderhavig GRUP Den Meynaert.

### 0.3 Bouwhoogtebepalingen

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,00 meter toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van maximale kroonlijst- en/of nokhoogte).

### 0.4 Bestaande hoogspanningsluchtlijn



De bestaande hoogspanningsluchtlijn is op het bestemmingsplan grafisch aangeduid door middel van een arcering. Binnen onderhavige aanduiding zijn de bepalingen geldig van de betrokken nutsmaatschappij. Deze bepalingen betreffen enkel beperkingen inzake beplantingswerken. Verder zijn er een aantal wettelijke bepalingen, die enkel betrekking hebben op veiligheidsmaatregelen die nageleefd dienen te worden bij uitvoering van werken in de onmiddellijke omgeving van een hoogspanningsluchtlijn.

## 0.5 Begrippenlijst

### Aaneengesloten bebouwing

Een woningblok, bestaande uit ten minste drie woningen met gemene muren en twee open gevels, behalve de hoekwoningen.

### Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Is de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken (verhardingen en dergelijke niet inbegrepen) op één terrein of perceel ten aanzien van de oppervlakte van het terrein of het perceel gelegen binnen de betrokken zone.

### Bestemming

Is een doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een perceel of een perceelsdeel, die, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

### Bijgebouw

Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzovoort, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone.

### Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar). In dit GRUP wordt aan een bouwlaag een maximale hoogte van 3,00 meter toegekend.

### Halfopen bebouwing

Twee woningen, aan één zijde gekoppeld aan elkaar.

### Hoofdgebouw

Het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de eventuele verdiepingen.

### Nevenbestemming

Is een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming.

### Perceel

Een kadastraal bekend, aaneengesloten stuk grond, toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.

### Vloeroppervlakte

Is de som van de vloeroppervlakten van al de bouwlagen – gemeten tussen de buitenzijde van de gevels – boven het maaiveld, terrassen niet inbegrepen.

### Woongegelegenheid

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

## 1. Zone 1: Aan het dienstencentrum gerelateerde huisvestingszone voor hulpbehoevende bejaarden

### 1.1 Bestemmingsvoorschriften

Onderhavige bestemmingszone is bestemd voor het oprichten van gegroepeerde, openbare woongelegenheden voor hulpbehoevende bejaarden in een groene omgeving binnen de sfeer van het maatschappelijk welzijn. Het wonen en de verzorgingsfunctie staan centraal en zijn gerelateerd aan het dienstencentrum Ter Lembeek met rust – en verzorgingstehuis. Alle voorzieningen noodzakelijk voor de goede werking van deze huisvestingszone voor zeer hulpbehoevende bejaarden, zijn eveneens toegelaten.

### 1.2 Inrichtingsvoorschriften

#### 1.2.1 Bebouwingswijze en inplanting

Binnen onderhavige bestemmingszone, zijn enkel gekoppelde woningen en/of aaneengesloten bebouwing -eventueel met onderbreking-, toegelaten. Er kunnen binnen de projectzone geen vrijstaande ééngezinswoningen worden opgetrokken. De bebouwing binnen onderhavige zone dient een harmonieus geheel te vormen, wat differentiatie qua typologie en voorkomen, evenals fasering in uitvoering niet uitsluit.

De bebouwing mag binnen onderhavige bestemmingszone vrij ingeplant worden met een vrij te bepalen bouwdiepte, indien aan onderstaande voorwaarden is voldaan;

- de inplanting geschiedt binnen de zone 1,
- de inplanting voldoet aan een goede plaatselijke ruimtelijke ordening,
- de inplanting van nieuwe gebouwen dient een open ruimtelijke structuur te bewerkstelligen binnen deze zone,
- de gebouwen kunnen tot op de uiterste grens van bebouwing, zoals grafisch weergegeven op het bestemmingsplan, ingeplant worden.

#### 1.2.2 Terreinbezetting

Binnen onderhavige zone kunnen maximaal 16 wooneenheden gerealiseerd worden. (4 reeds bestaande woongelegenheden + 12 bijkomende).

Maximum 30% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen onderhavige zone mag bebouwd worden.

#### 1.2.3 Toegelaten gabariet

- De bouwdiepte van de volumes is vrij te bepalen, mits deze voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.
- Er is max. 1 bouwlaag toegelaten, inclusief de eventuele onderdakse bouwlaag (in geval van hellende daken).
- De kroonlijsthoogte bedraagt niet meer dan 4,00 meter, terwijl de nokhoogte beperkt wordt tot 7,00 meter.
- Dakvormen; overwegend hellend. De helling van de dakvlakken ten opzichte van het horizontale vlak op het peil van de kroonlijst dient begrepen te zijn tussen 30° en 45° ten opzichte van dit horizontale vlak.

Het maximaal toegelaten gabariet voor bijgebouwen is als volgt bepaald:

- Maximale kroonlijsthoogte van 3,00 meter en een maximale nokhoogte van 5,00 meter.
- De dakvorm is vrij.

#### 1.2.4 Oppervlakte bepalingen

Elke woongelegheden moet voldoende kwalitatief zijn voor bewoning en voorzien zijn van een minimale vrije gevelbreedte van 5,00 meter en moet een minimale bruto vloeroppervlakte hebben van 75m<sup>2</sup>. Het gemeentebestuur kan bijkomende voorwaarden opleggen teneinde een voldoende woonkwaliteit bij nieuwbouw te bekomen.

#### 1.2.5 Typologie van de bebouwing

Binnen onderhavige zone is enkel gekoppelde (halfopen) en/of aaneengesloten bebouwing met eventuele onderbreking toegelaten. De bebouwing binnen onderhavige zone dient een harmonieus geheel te vormen en moet het straatbeeld ondersteunen. Door middel van insprongen en ontwerpmatig hanteren van de schaal dienen de gebouwen zich in de omgeving te integreren.

#### 1.2.6 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte

De delen binnen onderhavige bestemmingszone die niet bebouwd worden, dienen een kwalitatieve ruimtelijke inrichting te krijgen. Deze ruimte dient uitgerust te worden met groenvoorzieningen onder de vorm van gemeenschappelijke en/of private tuinen en groenzones waarbij de woongelegenheden optimaal geïntegreerd worden. Alhoewel binnen deze zone bedieningsverkeer voor auto's is toegelaten, dient een minimale permanente aanwezigheid van auto's in deze zone nagestreefd te worden. Dit gebied dient dus een verblijfskarakter te krijgen, waarbij de verhardingen aangelegd dienen te worden in kleinschalige materialen. Maximaal 25% van deze zone kan verhard worden ten behoeve van ontsluiting en toegankelijkheid, parkeerplaatsen, paden, enz. De parkeergelegenheden dienen een groene aankleding te krijgen. De verdere inrichting van onderhavige zone dient te gebeuren door middel van graspartijen, laag- en hoogstammig streekeigen beplanting, natuurlijke waterpartijen, wandelpaden, enz., met inbegrip van beperkte infrastructuur in functie van het goed functioneren van deze bestemming. Constructies zoals banken ed., zijn eveneens toegelaten. Minimum 20% van onderhavige bestemmingszone dient als groen ingericht te worden.

De niet-bebouwde ruimtes binnen onderhavige bestemmingszone dienen dermate geconcipieerd, vormgegeven en ingericht opdat er een duidelijke ruimtelijke en fysieke link en afwerking zou ontstaan tussen de aanpalende agrarische open ruimte.

Een bindend beplantingsplan voor deze groenvoorzieningen zal integrerend deel uitmaken van het globaal inrichtingsplan.

#### 1.2.7 Ontsluiting

De ontsluiting van onderhavige zone naar de aanliggende openbare wegnis, dient te geschieden door de ontworpen inwendige wegnis aansluiting te geven op de bestaande inwendige wegnis. Er kan dus geen nieuwe, rechtstreekse verbinding gemaakt worden voor mechanisch verkeer tussen onderhavige bestemmingszone en de Waterstraat.

De interne ontsluiting van onderhavige bestemmingszone dient ingericht te worden in kleinschalige, hedendaagse, esthetisch verantwoorde en duurzame materialen.

### 1.2.8 Globaal inrichtingsplan

Teneinde aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen binnen onderhavige bestemmingszone te kunnen toetsen aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, dient bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een globaal inrichtingsplan gevoegd te worden. Het globaal inrichtingsplan dient de inrichting van de gehele bestemmingszone weer te geven.

Volgende zaken dienen minimaal weergegeven op het globaal inrichtingsplan;

- inplanting van de nieuw te bouwen volumes, met hun bestemming en aanduiding van de bouwhoogtes
- aanduiding van de te behouden / te slopen bebouwing en hun integratie in het totale project binnen onderhavige bestemmingszone
- aan te leggen verhardingen, materiaalkeuze, aanduiding van de plaatsen toegankelijk voor mechanisch verkeer, het aantal parkeergelegenheden, aanduiding van de zones die publiek toegankelijk zijn en welke niet,...
- Groen dat behouden blijft, eventueel te vellen hoogstammige bomen, aan te planten groen volgens het beplantingsplan,...

Het globaal inrichtingsplan dient voor de site aan te tonen dat de geplande ingreep op een kwalitatieve manier gebeurt en zich maximaal integreert in de omgeving, waarbij de open ruimte link naar het aanpalend agrarisch gebied door realisatie van onderhavig project "Den Meynaert" gerespecteerd dient te worden. Hierbij dienen volgende randvoorwaarden bij de inrichting gerespecteerd te worden:

- inzake zichtrelatie: de inrichting van het semi-publiek domein binnen het project "Den Meynaert" moet een duidelijke zichtrelatie inhouden tot het aanpalend agrarisch gebied
- inzake groene fysische link: het voorstel dient door bv. het plaatsen van streekeigen beplanting of andere natuurlijke ingrepen, de overgang te maken tot het aanpalend agrarisch gebied.

Het globaal inrichtingsplan dient voor advies voorgelegd aan de GECORO. Pas na de goedkeuring van het globaal inrichtingsplan door het College van Burgemeester en Schepenen kan een stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavige bestemmingszone bekomen worden, die dient te kaderen binnen het globaal inrichtingsplan.

### 1.2.9 Beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavige bestemmingszone zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften en de toetsing aan het globaal inrichtingsplan, ondermeer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- behoud en vrijwaren van het bestaande ruimtelijk-functioneel evenwicht van de omgeving
- zuinig en compact ruimtegebruik
- landschappelijke integratie van het project "Den Meynaert" ten aanzien van de open ruimte
- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik

## 1.3 Beheersvoorschriften

### 1.3.1 Onderhoud van niet bebouwde percelen of perceelsdelen

Het domein wordt beheerd door een openbare instantie. De overheid dient op geregelde tijdstippen het openbaar groen, aangeplant binnen deze zone, te onderhouden en te snoeien om te bewerkstelligen dat het openbaar groen de bewegingen van de gebruikers niet zou belemmeren.