

Goedgekeurd 13 SEP. 2012
namens de Deputatie
de Provinciegriffier



Voor eensluidend verklaard afschrift
van de provinciegriffier
de gedelegeerde ambtenaar:

Bart De Vogelaere
organisatiemedewerker

get Albert De Smet

het afgesloten deel bij beslissing van de Deputatie dd. 13 SEP. 2012

STAD EEKLO

RUP "Stedelijke inbreidingsprojecten"

**Verordenend deel/
Stedenbouwkundige voorschriften**

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting
van 21 NOV. 2011

Op bevel,
De Secretaris,

De Burgemeester

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen
19 DEC. 2011 van tot en met 16 FEB. 2012
Namens het college

Op bevel,
De Secretaris,

De Burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting
van 25 JUNI 2012

Op bevel,
De Secretaris,

De Burgemeester



anteagroup

Inhoud

0	Art. 0. Algemene bepalingen	5
0.1	Voorschriften	5
0.2	Schaal en maatvoering	5
0.3	Gebruik van de gronden	5
0.4	Duurzaamheid	5
0.5	Waterhuishouding	5
0.6	Begrippen	6
1	Art. 1 Woongebied	8
1.1	Art. 1a zone voor wonen – Sogeta	8
1.2	Art. 1b zone voor wonen –Lilan	9
1.3	Art. 1c zone voor wonen – Joseph Geirnaertstraat	10
1.4	Art. 1d zone voor wonen – Broeders van Liefde	13
1.5	Art. 1e zone voor wonen – projectzone Sogeta	14
1.6	Art. 1f zone voor wonen – projectzone Lilan	17
1.7	Art. 1g zone voor wonen – projectzone Broeders van Liefde	20
2	Art. 2 Openbare wegenis	22
2.1	Bestemming	22
2.2	Art. 2a Openbare wegenis - algemeen	22
2.3	Art. 2b Zone voor parkeren	22
2.4	Art. 2c Overdruk indicatie zone voor erfontsluiting – Sogeta	23
2.5	Art. 2d Overdruk indicatie zone voor erfontsluiting – Lilan	23
2.6	Art. 2e1 Overdruk indicatiezone voor erfontsluiting – Broeders van Liefde	24
2.7	Art. 2e2 Overdruk indicatiezone voor parkeren – Broeders van Liefde	24
3	Art. 3 Zone voor tuinen	25
3.1	Bestemming	25

3.2	<i>Inrichting en beheer algemeen</i>	25
3.3	<i>Art. 3a zone voor tuinen – tuinafsluiting Sogeta</i>	25
3.4	<i>Art. 3b zone voor tuinen – RUP Lilan</i>	26
4	<i>Art. 4 Overdruk: indicatie voor zichtassen</i>	27
4.1	<i>Bestemming</i>	27
5	<i>Art. 5 Zone voor openbaar groen – buurtpark Broeders van Liefde</i>	28
5.1	<i>Bestemming</i>	28
5.2	<i>Inrichting</i>	28

0 **Art. 0. Algemene bepalingen**

0.1 **Voorschriften**

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.

0.2 **Schaal en maatvoering**

De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.

0.3 **Gebruik van de gronden**

Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of vergund geacht worden, kunnen gehandhaafd blijven. Bij vergunningsaanvragen voor instandhoudings- en onderhoudswerken, verbouwingen of herbouw van het bestaande vergunde of vergund geachte volume vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP geen weigeringsgrond.

0.4 **Duurzaamheid**

Voor alle werken en handelingen wordt duurzaamheid nagestreefd, waarbij tenminste:

- 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 nagestreefd: de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven in de vergunningsaanvraag
- 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.

0.5 **Waterhuishouding**

Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding worden in elke bestemmingszone toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving of aan het waardevol karakter van de gebouwen.

0.6 Begrippen

Ten behoeve van de leesbaarheid wordt volgende verklarende begrippenlijst gehanteerd:

- **Aanbouw:** het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw, maar niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen en voertuigen die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. De aanbouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan.
- **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, en niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen en voertuigen die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan.
- **Bouwdiepte:** de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel gelegen aan de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten, inclusief balkons en/of terrassen.
- **Bouwhoogte:** hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het referentiepeil tot de bovenkant van de deksteen of de bovenkant van de nok.
- **Bouwlaag:** een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met uitsluiting van het ondergronds volume en dakvolume (ook al is deze bewoonbaar).
- **Bruto-vloeroppervlakte:** wordt bepaald door de buitenmaats gemeten oppervlaktes van de verschillende bovengrondse vloerniveaus met een vrije hoogte van minimum
 - o minimum 2,50 m voor de leefruimte (zit- en eetruimte) en de kookruimte;
 - o minimum 2,40 m voor de slaapruijnte;
 - o minimum 2,20 m voor de overige ruimten;
 - o minimum 1,50 m bij hellende daken,
 inclusief inpandige bovengrondse garages. Ondergrondse verdiepingen worden niet meegerekend. Voorkomende bijgebouwen worden niet tot de oppervlakte van het hoofdgebouw gerekend. Aanbouwen worden meegerekend in de oppervlakte van het hoofdgebouw.
- **Gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.
- **Gekoppelde woningen:** per twee geschakelde woningen, dubbelwoning
- **Geschakelde woningen:** woningen georganiseerd in fysisch door één of meerdere gevelvlakken, of delen van gevelvlakken, aan elkaar gesloten bouwvolumes.
- **Gestapelde woningen:** verschillende volwaardige wooneenheden op verschillende bouwlagen van eenzelfde bouwvolume.
- **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 verdiepingen.
- **Kavel:** een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.

- Kroonlijst: de snijlijn tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.
- Kroonlijsthoogte: de kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het normale grondpeil of maaiveld tot aan de bovenzijde van de kroonlijst.
- Nabestemming: een bestemming die na verloop van tijd in werking treedt of op een bepaald tijdstip de oorspronkelijke bestemming vervangt.
- Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd. Het houden van een nevenbestemming zonder de aanwezigheid van de hoofdbestemming is bijgevolg niet toegestaan.
- Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.
- Nokhoogte: de nokhoogte wordt gemeten vanaf het normale grondpeil of maaiveld tot aan het hoogste punt van de nok.
- Rooilijn: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.
- Scheidingsmuur: mandelige muur die is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.
- Terreinbezetting of bebouwingspercentage: de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het globale terrein of de kavel.
- Voortuin / voortuinstrook: onbebouwd perceelsdeel tussen de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw en de rooilijn;
- Wooneenheid: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
- Woonlaag: een bouwlaag of desgevallend een dakvolume dat geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning. Bouwlagen of dakvolumes die niet uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor een residentiële functie, niet-bewoonbare gedeelten van een woning, en ruimtes die niet worden ingericht voor een woonfunctie of permanent verblijf vormen geen woonlagen.
- 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);
- 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.
- Zonegrens: grens tussen twee bestemmingszones.

1 **Art. 1 Woongebied**

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

1.1 **Art. 1a zone voor wonen – Sogeta**

1.1.1 **Bestemming**

De zone is bestemd voor het oprichten van ééngezins- en/of meergezinswoningen in functie van het wonen als hoofdbestemming. Kantoren, dienstverlening en vrije beroepen zijn als nevenfunctie toegelaten en bedragen samen steeds minder dan de helft van de nuttige vloeroppervlakte per wooneenheid.

1.1.2 **Plaatsing van de gebouwen en constructies**

De bebouwing heeft een gesloten karakter en wordt zodanig gebouwd dat een aanéengesloten straatwand verkregen wordt. Bij het aanbouwen aan de bestaande bebouwing dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Blinde gevels moeten afgewerkt worden in, aan het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt, aangepaste gevelmaterialen.

1.1.3 **Grootte en welstand van de gebouwen**

Bestaande gebouwen en constructies kunnen behouden blijven en verbouwd worden binnen het bestaande vergunde volume. Bij verbouwingen buiten het bestaande volume en voor nieuwe constructies geldt de volgende regelgeving:

- **Bouwhoogte en bouwdiepte:**
De bouwdiepte van het gelijkvloers bedraagt max. 16m. De bouwdiepte van de verdiepingen bedraagt 12m. De bouwhoogte, gemeten van de vloerpas van het gelijkvloers tot de bovenzijde van de kroonlijst of de onderzijde van de dakoversteek bedraagt minimum 6m en maximum 11,5m. De constructie telt daarbij maximaal 3 volwaardige woonlagen inclusief een dakverdieping die als woonruimte kan worden ingericht.
- **Dakvorm:**
De dakvorm is vrij.
- **Aansluiting met aanpalende gebouwen:**
Aansluitingen met aanpalende, bestaande gebouwen dienen op een esthetische manier te gebeuren.
- **Materiaalgebruik:**
Voor alle buitengevels wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen en dienen beschouwd en afgewerkt te worden als voorgevels.
- **Uitsprongen uit de voorgevel en achtergevel:**
Balkons en loggia's mogen een uitsprong hebben van maximum 1m langs de achterzijde en maximum 0,60m aan de voorzijde. Ze zijn toegelaten vanaf een hoogte van 2,50m (gemeten t.o.v. de gelijkvloerse pas) op voorwaarde dat ze tenminste 0,60m verwijderd blijven van de aanpalende gebouwen. Balkons en loggia's moeten op een afstand van ten minste 0,50m verwijderd blijven van de rand van het voetpad.
- **Garagepoorten en onderdoorgangen in de voorgevel:**
Een doorgang voor autoverkeer in de voorgevel is toegelaten mits de breedte van de onderdoorgang niet meer bedraagt dan 4m.
- **Niet bebouwde delen:**
De niet bebouwde delen van de zone worden aangelegd als tuin of verhard in functie van de aanleg van terrassen of toegangen.
De bestaande open gracht op de grens van het plangebied dient behouden te blijven.

1.4 Art. 1d zone voor wonen – Broeders van Liefde

1.4.1 Bestemming

De zone is bestemd voor het oprichten van ééngezins- en/of meergezinswoningen in functie van het wonen als hoofdbestemming. Kantoren, dienstverlening en vrije beroepen zijn als nevenfunctie toegelaten en bedragen samen steeds minder dan de helft van de nuttige vloeroppervlakte per wooneenheid.

1.4.2 Inrichting

De bebouwing heeft een open karakter.

Bestaande gebouwen en constructies kunnen behouden blijven en verbouwd worden binnen het bestaande vergunde volume. Bij verbouwingen buiten het bestaande volume en voor nieuwe constructies geldt de volgende regelgeving:

- **Bouwhoogte en bouwdiepte:**
Het hoofdgebouw dient minimaal op 5m van de rooilijn van de Blekerijstraat gebouwd worden. Bovendien mag slechts 35% van het perceel bebouwd worden voor bewoning (excl. bijgebouwen). De nokhoogte bedraagt maximaal 11,5m. De constructie telt daarbij maximaal 3 volwaardige woonlagen inclusief een dakverdieping die als woonruimte kan worden ingericht.
- **Parkeerplaatsen:** Er kan een parkeerplaats voorzien worden op het perceel zelf. Deze dient dan ofwel te worden geïntegreerd in het hoofdvolume of gerealiseerd onder de vorm van een garage of overdekte autostaanplaats die fysisch aansluit op het hoofdvolume en met een maximum van 2 overdekte autostaanplaatsen.
- **Niet bebouwde delen:**
De niet bebouwde delen van de zone worden aangelegd als tuin of verhard in functie van de aanleg van terrassen, toegangen of parkeerplaats. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken) en caravan(s) te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel.
- **De afstand van een zijgevel tot de laterale perceelsgrens** dient minimum 3,00 m te bedragen tenzij de gebouwen worden gekoppeld op de grens.
- **Dakvorm**
De dakvorm is vrij te kiezen. De dakvorm, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten evenwel harmonieus aansluiten op voorkomende aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren.
De dakvorm heeft maximale dakhelling van 45°. Dakuitbouwen mogen uitgewerkt worden voor maximaal 50% van de dakoppervlakte. Deze uitbouwen mogen niet breder zijn dan 2/3 van de gevelbreedte en niet hoger dan ½ van de dakhoogte.
Piramidedaken zijn toegelaten en de daknok mag loodrecht op de straatas georiënteerd worden.
- **Materialen**
Voor alle buitengevels en de bedekking van schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetische materialen. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als zichtgevels.

1.5 **Art. 1e zone voor wonen – projectzone Sogeta**

1.5.1 **Bestemming**

De zone is bestemd voor het oprichten van ééngezins- en/of meergezinswoningen in functie van het wonen als hoofdbestemming. Kantoren, dienstverlening en vrije beroepen zijn als nevenfunctie toegelaten en bedragen samen steeds minder dan de helft van de nuttige vloeroppervlakte per wooneenheid.

Deze zone is bestemd voor het realiseren van een woonproject die de ontwikkeling van verschillende woningen (zowel eengezins- als meergezinswoningen) omvat en de daarbij horende tuinen en binnenplaatsen en groene open ruimten.

De bebouwing gebeurt binnen het kader van een coherent totaalproject waarbij de inrichting is gericht op gebruik van innoverende woontypologieën. De volledige inrichting (perceelsindeling, wegontsluitingen) wordt via een gedetailleerd verkavelingsplan uitgewerkt. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige en/of verkavelingsvergunning voor nieuwe bebouwing binnen deze bestemmingzone moet door middel van een inrichtingsplan aantonen dat het voorwerp van de aanvraag een coherent totaalproject nastreeft. Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende 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. De vergunning voor de realisatie van nieuwe woonbebouwing kan enkel verleend worden voor de ontwikkeling van de ganse zone van artikel 1e. De stedenbouwkundige vergunning dient volgende elementen aan te tonen:

- Er is rekening gehouden met de zichtrelaties tussen de Gulden Sporenstraat en het toekomstige park ten oosten van deze zone, zoals indicatief aangegeven op het grafisch plan.
- Het project bevat minimaal drie en maximaal vier bouwstroken. Deze bouwstroken zijn oostwest georiënteerd. De verschillende woningen zijn zo georiënteerd dat breedste zijde van de woning een oriëntatie heeft loodrecht op de Guldensporenstraat.
- Voldoende wegenis en parkeerplaats is voorzien worden conform onderstaande richtlijnen
- De niet-bebouwde delen beslaan minimaal 45% van de totale oppervlakte van de zone waarbij minimaal 65% van de niet-bebouwde delen uit private buitenruimten moet bestaan in de vorm van ofwel tuinen, ofwel terrassen.
- Maximaal 40% van de wooneenheden zijn meergezinswoningen.
- De visie voor 'Art. 2b Zone voor parkeren' is integreerbaar met de visie op het woonproject.

De beoordelingscriteria werden ook vervat in de inrichtingsvoorschriften.

1.5.2 **Inrichting**

Plaatsing en oriëntatie van de gebouwen:

Het project dient minimaal drie en maximaal vier bouwstroken te bevatten. Deze bouwstroken zijn oostwest georiënteerd. De verschillende woningen zijn zo georiënteerd dat breedste zijde van de woning een oriëntatie heeft loodrecht op de Guldensporenstraat.

Bouworde:

Gesloten bebouwing of halfopen bebouwing is toegestaan.

Woningdichtheid:

De woningdichtheid moet minimaal 35 woningen /ha en maximaal 40 woningen/ha bedragen. Deze dichtheid moet berekend voor het ganse plangebied van het deelRUP Sogeta.

Afmetingen en vorm van de hoofdgebouwen:

Op het grafisch plan wordt binnen art. 1e een onderscheid gemaakt tussen een zone A, aansluitend bij artikel 2b, en een zone B, aansluitend bij het toekomstige park, gelegen ten oosten van de projectzone Sogeta van dit RUP.

- In deelzone A volgende bijkomende voorschriften:
 - o Maximum drie volle bouwlagen zijn toegelaten.
 - o Er mag niet meer dan één bouwlaag in een dakvolume worden gecreëerd.
 - o De woningen mogen niet over een kelder beschikken.
 - o De nokhoogte bedraagt maximum 11,5m.
- In deelzone B gelden volgende bijkomende voorschriften:
 - o Maximum twee volle bouwlagen zijn toegelaten.
 - o Er mag niet meer dan één bouwlaag in een dakvolume worden gecreëerd.
 - o De woningen mogen niet over een kelder beschikken.
 - o De nokhoogte bedraagt maximaal 7,5m.
 - o De bestaande open gracht op de grens van het plangebied dient behouden te blijven.
- De woningen moeten een vloeroppervlakte hebben van minimaal 100m². Alle woningen dienen te beschikken over een buitenruimte met een privaat karakter; dit kan zowel een tuin, een koer, als en (dak)terras zijn.
- De woningen dienen te worden ontsloten voor autoverkeer en langzaam verkeer door middel van een wegenis evenwijdig met de woonstroken en conform de richtlijnen van artikel 2c.
- De woningen dienen zo te worden georiënteerd en ingericht dat maximaal gebruik wordt gemaakt van natuurlijk daglicht in de mate dat dit verenigbaar is met de andere criteria.

Plaatsing, afmetingen en vorm van de bijgebouwen en aanbouwen:

Garages (bovengronds) en overdekte autostaanplaatsen, dienen fysisch geïntegreerd te worden in het bouwvolume van het hoofdbouw, of tenminste hiermee een aansluitend geheel te vormen in de zijtuinstrook.

Bijgebouwen zijn enkel toegelaten onder de vorm van tuinbergingen, en met een totale gezamenlijke oppervlakte van maximaal 20m², met een maximale hoogte van 2m30 en tot maximum 20% van het onbebouwde perceelsdeel.

Dakvormen:

De dakvorm is vrij te bepalen, met een maximale hellingsgraad van 50°.

Dakuitbouwen in een hellend dakvlak zijn toegelaten tot maximaal 20% van het totale dakoppervlak.

Daktuinen en dakterrassen zijn overal toegelaten.

Energieopwekking

Alle materiaalgebruik in functie van het opwekken van hernieuwbare energie is toegestaan. Het oprichten van vrijstaande wicketurbines is niet toegestaan.

Architecturale samenhang, welstand en inpasbaarheid in de omgeving:

Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige zichtgevels. Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten. Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en duurzaam van aard zijn.

Onbebouwd terrein:

- De niet-bebouwde delen dienen minimaal 45% van de totale oppervlakte van de zone beslaan en dienen ingericht te worden als private, collectieve of publieke tuin met groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige beplanting. Hierbij moet minimaal 65% van de niet-bebouwde delen uit private buitenruimten moet bestaan in de vorm van tuinen.
 - Maximaal 20% van het onbebouwde deel van een perceel mag worden verhard, ten behoeve van opritten, tuinpaden en toeritten tot de achterliggende perceelsdelen. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken) en caravan(s) te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel.
 - Parkeerplaatsen:
 - De woongebouwen worden steeds voor gemotoriseerd verkeer ontsloten volgens het tracé van art. 2c. De parkeerplaatsen mogen enkel aansluiten op deze erfontsluitingen. Binnen de zones voor erfontsluiting geldt steeds het recht van doorgang voor alle aanpalende percelen.
 - Per afzonderlijke wooneenheid dient tenminste 1 bewonersparkeerplaats gerealiseerd te worden binnen de zone van art. 1e.
 - Ofwel worden de bewonersparkeerplaatsen gerealiseerd onder de vorm van bovengrondse parkeerplaatsen op de stroken van het openbaar domein, zoals bestemd in art. 2c in de delen waar de openbare wegnis minstens een breedte heeft van 10m.
 - Ofwel worden deze geïntegreerd in het hoofdvolume of gerealiseerd onder de vorm van een bovengrondse garage of overdekte autostaanplaats die fysisch aansluit op het hoofdvolume, voor zover de gevelbreedte minimaal 8,00 meter breed is.
- Toegangen tot individuele garages, autostaanplaatsen of parkeerplaatsen dienen steeds rechtstreeks toegankelijk te zijn vanaf het openbaar domein.
- De bezoekersparkeerplaatsen worden gerealiseerd in de "Zone voor parkeren (Art. 2b)".

1.7 **Art. 1g zone voor wonen – projectzone Broeders van Liefde**

1.7.1 **Bestemming**

De zone is bestemd voor het oprichten van ééngezins- en/of meergezinswoningen in functie van het wonen als hoofdbestemming. Kantoren, dienstverlening en vrije beroepen zijn als nevenfunctie toegelaten en bedragen samen steeds minder dan de helft van de nuttige vloeroppervlakte per wooneenheid.

Deze zone is bestemd voor het realiseren van een woonproject die de ontwikkeling van verschillende woningen (eengezinswoningen en/of meergezinswoningen) omvat en de daarbij horende tuinen en binnenplaatsen en groene open ruimten.

De bebouwing gebeurt binnen het kader van een coherent totaalproject. De volledige inrichting wordt via een gedetailleerd verkavelingsplan uitgewerkt. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige en/of verkavelingsvergunning voor nieuwe bebouwing binnen deze bestemmingzone moet door middel van een inrichtingsplan aantonen dat het voorwerp van de aanvraag een coherent totaalproject nastreeft. Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende 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. De vergunning voor de realisatie van nieuwe woonbebouwing kan enkel verleend worden voor de ontwikkeling van de ganse zone van artikel 1g.

De beoordelingscriteria worden vervat in de inrichtingsvoorschriften.

1.7.2 **Inrichting**

Algemene inrichting woonstroken:

- De woonstroken dienen oostwest te worden georiënteerd, evenwijdig met de Broeders van Liefdestraat.

Bouworde en woningdichtheid:

- Enkel gesloten bebouwing is toegestaan, met uitzondering voor halfopen bebouwing van de kopgebouwen.
- Er worden minimaal 20 en maximaal 30 wooneenheden voorzien in deze projectzone waarvan maximaal 50% meergezinswoningen.

Afmetingen en vorm van de hoofdgebouwen:

- Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt twee
- Er mag niet meer dan één bouwlaag in een dakvolume worden gecreëerd.
- Daarbij wordt volgende bouwhoogte toegestaan, te meten vanaf het maaiveld ter hoogte van de voorgevelbouwlijn: de nokhoogte bedraagt maximum 6m in geval van een plat dak en 9m in geval van 2 bouwlagen en een zadeldak.

Dakvormen:

De dakvorm is vrij te bepalen, met een maximale hellingsgraad van 50°.

Dakuitbouwen in een hellend dakvlak zijn toegelaten tot maximaal 20% van het totale dakoppervlak.

Daktuinen en dakterrassen zijn overal toegelaten.

Energieopwekking:

Alle materiaalgebruik in functie van het opwekken van hernieuwbare energie is toegestaan. Het oprichten van vrijstaande wiekturbines is niet toegestaan.

▪ Architecturale samenhang, welstand en inpasbaarheid in de omgeving:

Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige zichtgevels. Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten. Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. Kunststof- en plaatmaterialen zijn uitgesloten.

Ontsluiting en parkeren

- De woningen dienen te worden ontsloten voor autoverkeer en langzaam verkeer door middel van een wegnis zoals beschreven in artikel 2e.
- Parkeerplaatsen
 - Per afzonderlijke wooneenheid dient tenminste 1 bewonersparkeerplaats gerealiseerd te worden en 0.5 bezoekersparkeerplaats gerealiseerd te worden.
 - De parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de "Overdruk indicatiezone voor parkeren – Broeders van Liefde" (Art.2e2).

Onbebouwde delen

De niet-bebouwde delen beslaan minimaal 20% en maximaal 45% van de totale oppervlakte van de zone en worden ingericht als private tuin met groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige beplanting

Minstens de helft van de zone voor tuinen heeft een groen karakter en wordt gekenmerkt door gazon, beplanting en/of begroeiing.

Maximaal 20% van de niet-bebouwde ruimten mag worden verhard, ten behoeve van opritten, tuinpaden en toeritten tot de achterliggende perceelsdelen. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken) en caravan(s) te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel. Afvalcontainers mogen enkel tijdelijk op de niet bebouwde delen geplaatst worden

Binnen deze in hoofdzaak onbebouwde delen kunnen eveneens bijgebouwen i.f.v. berging worden opgericht, die complementair zijn aan de woonfunctie.

- Per woongelegenheid kan maximaal één bijkomende bergplaats of tuinhuisje worden opgericht, waarbij de oppervlakte nooit meer kan bedragen dan 40m²..

Het aanleggen van verhardingen in functie van toegangen, tuinpaden en terrassen is toegestaan, voor zover deze worden gerealiseerd in opbrekbare materialen. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen.

2 **Art. 2 Openbare wegenis**

Categorie van gebiedsaanduiding: (lijn)infrastructuur

2.1 **Bestemming**

Deze gronden zijn bestemd voor wegen met verkeers- of verblijfsfunctie en de daarbij horende ruimtes, eventueel plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, voet- en fietspaden, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen.

2.2 **Art. 2a Openbare wegenis - algemeen**

2.2.1 **Inrichting**

De percelen of delen van percelen binnen deze zone dienen ingericht te worden als openbaar domein in functie van de weg en de omgeving. De zone dient verhard worden in functie van de bestemming.

Er geldt een bouwverbod, met uitzondering van:

- het aanbrengen van signalisatie, verlichting, nutsleidingen, straatmeubilair en schuilhokjes en het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van de terreinen;
- het aanbrengen van architecturale elementen gericht op de kwaliteit van het openbaar domein (kunstwerken).

2.2.2 **Beheer**

Het openbaar domein wordt aangelegd en voorzien van een voldoende uitrusting. Onder een voldoende uitrusting wordt verstaan: het voorzien van voldoende verlichting, groenvoorzieningen onder de vorm van laanbomen en andere beplanting, en kleinschalige infrastructuur voor toegankelijkheid en publiek gebruik (straatmeubilair).

2.3 **Art. 2b Zone voor parkeren**

Het betreft een zone parallel aan de Guldensporenstraat binnen deelproject 'Sogeta'.

2.3.1 **Inrichting en beheer van de zone**

Deze zone dient in hoofdzaak te worden ingevuld met parkeerplaatsen waarbij volgende voorwaarden gelden:

- In het verlengde van de te realiseren wegenis doorheen de 'zone voor wonen – projectzone Sogeta' (art 1e) dient een wegenis te worden aangelegd. Dit impliceert dat deze zone niet afzonderlijk kan worden aangelegd vooraleer een stedenbouwkundige vergunning is ingediend voor de 'zone voor wonen- projectzone Sogeta' (art. 1e).
- De parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.
- De aanleg en inrichting van de parkeerzone dient te gebeuren met aandacht voor materiaalgebruik en esthetische aspecten waarbij de integratie met het achtergelegen woonproject Sogeta van belang is.
- Er dienen minimaal 40 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.
- Ter hoogte van de te realiseren zichtassen dient de beplanting zo te worden geselecteerd dat de zichtas gevrijwaard blijft.
- De parkeerplaatsen kunnen op twee wijzen georganiseerd worden:
 - Volgens een ontsluiting evenwijdig met de Guldensporenstraat;
 - Volgens ontsluitingen loodrecht op de Gulden Sporenstraat.

2.4 *Art. 2c Overdruk indicatie zone voor erfontsluiting – Sogeta*

2.4.1 *Inrichting en beheer*

Het betreft een indicatieve aanduiding. Het tracé kan t.o.v. de indicatieve aanduiding op het grafisch plan langs weersijden verplaatst worden over een afstand van max. 6m.

Op het grafisch plan worden twee indicatieve tracés voor erfontsluiting aangegeven. Deze aanduidingen zijn richtinggevend, doch de realisatie van minstens één tracé is verplicht. Het totale tracé inclusief de fiets- en voetpaden dient minimaal 8m breed te zijn.

De zone fungeert enerzijds als ontsluiting van alle woningen gelegen in de zone voor wonen – projectzone Sogeta (art 1e) voor autoverkeer en anderzijds als een verbinding voor traag verkeer (fietsers en voetgangers) tussen de Gulden Sporenstraat en het binnengebied van Sogeta met de daarbijhorende technische infrastructuur en bewegwijzering in functie van het goed functioneren van het wandel- en fietspad.

Verder dienen in deze zone bovengrondse parkeerplaatsen op de stroken van het openbaar domein te worden voorzien als het tracé een totale breedte van minimaal 10m heeft.

In verband met de inrichting van het tracé worden verder volgende regels gehanteerd:

- Het verharde deel voor het autoverkeer heeft een maximale breedte van 4m.
- In deze zone dienen fiets- en wandelpaden te worden voorzien, waarbij een degelijke aansluiting moet worden bewerkstelligd met de fietspaden die aansluiten op de zone voor wonen: projectzone Sogeta.

2.5 *Art. 2d Overdruk indicatie zone voor erfontsluiting – Lilan*

De zone dient enerzijds ter ontsluiting van de woningen van de zone voor wonen – projectzone Lilan (art 1f) zoals aangegeven volgens de indicatie op het grafisch plan en anderzijds als een verbinding voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) en de daarbijhorende technische infrastructuur en straatmeubilair. De oost-west georiënteerde ontsluiting die aantakt op de Joseph Geirnaertstraat is enkel bestemd voor langzaam verkeer.

2.5.1 *Inrichting en beheer*

De gronden hebben een publiek karakter. De inrichting van de erfontsluiting wordt zo vorm gegeven dat de erfontsluiting een lokaal karakter krijgt, en dienstig is voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer. Een verbindingfunctie voor doorgaand gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan.

De erfontsluiting heeft een minimale breedte op maaiveldniveau van 4,00 meter en maximaal 6,00 meter. Het overbouwen van de erfontsluiting is toegestaan ter hoogte van de kruisingen met projectzone 1b, voor zover een minimale doorrijhoogte van 2.50 meter gegarandeerd blijft.

De aanduiding op het grafisch plan is indicatief in die zin dat de as van de erfontsluiting maximaal 3m kan afwijken ten opzichte van de indicatieve aanduiding op het grafisch plan.

2.6 *Art. 2e1 Overdruk indicatiezone voor erfontsluiting – Broeders van Liefde*

De zone dient enerzijds ter ontsluiting van alle woningen gelegen in de zone voor wonen – projectzone Broeders van Liefde (art 1g) voor autoverkeer en anderzijds als een verbinding voor langzaam verkeer (fietzers en voetgangers) tussen de Broeders van Liefdestraat en het binnengebied van Broeders van Liefde met de daarbijhorende technische infrastructuur en straatmeubilair.

2.6.1 *Inrichting en beheer*

De gronden hebben een publiek karakter. De inrichting van de erfontsluiting wordt zo vorm gegeven dat de erfontsluiting een lokaal karakter krijgt, en dienstig is voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer. Een verbindingfunctie voor doorgaand gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan.

Er mogen geen parkeerplaatsen worden gecreëerd in deze zone.

2.7 *Art. 2e2 Overdruk indicatiezone voor parkeren – Broeders van Liefde*

Deze zone vormt een overdruk als parkeerruimte voor de bewoners en bezoekers van de woningen van de projectzone Broeders van Liefde (art. 1g).

2.7.1 *Inrichting en beheer*

De gronden hebben een publiek karakter. De inrichting van de parkeerzone wordt zo vorm gegeven dat de parkeerzone een lokaal karakter krijgt.

Er moeten in minimaal 42 parkeerplaatsen in openlucht voorzien worden waarvoor volgende inrichtingsvoorschriften gelden:

- Ze moeten volledig worden aangelegd in waterdoorlatende materialen
- Door middel van specifiek materiaalgebruik dient de parking een groen karakter te hebben.
- De parking moet worden aangelegd in halfverharding.
- Minimaal per 5 parkeerplaatsen moet de ruimte van 11.25m² worden ingevuld met een groenaanleg.

3 **Art. 3 Zone voor tuinen**

3.1 **Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

De zone voor tuinen is bestemd voor het behoud en de aanleg van een private tuin bij de bestaande woning, en voor het plaatsen van kleine constructies die aansluiten bij de woonfunctie.

3.2 **Inrichting en beheer algemeen**

Bestaande gebouwen en constructies worden behouden en kunnen verbouwd worden binnen het bestaande volume. Bergplaatsen en tuinhuisjes kunnen opgericht worden, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen per perceel en per woongebouw nooit meer kan bedragen dan 40m².

Het aanleggen van verhardingen en/of halfverhardingen kan worden toegestaan, voor een toegang, tuinpad of terras, gerealiseerd in opbrekbare materialen.

Minstens de helft van de zone voor tuinen heeft een groen karakter en wordt gekenmerkt door beplanting of begroeiing.

3.3 **Art. 3a zone voor tuinen – tuinafsluiting Sogeta**

3.3.1 **Inrichting en beheer van de zone**

Iedere aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van een nieuwe muur op de perceelsgrens en/of tot wijziging van de bestaande muur op de perceelsgrens en/of aanbouwen van een nieuwe constructie tot tegen de perceelsgrens dient de oprichting te omvatten van een muur op de perceelsgrens met volgende, dient te voldoen aan volgende criteria:

- hoogte 2m50
- opgericht op de perceelsgrens
- materiaal aan de oostelijke zijde van de muur: rode gevelsteen in metselwerk, waarbij het formaat en de kleur van de baksteen alsook de kleur van het voegwerk harmonisch aansluiten bij de reeds bestaande delen van de muur aan weerszijden van de desbetreffende aanvraag tot wijziging.

In deze muur kan maximaal 1 toegang per perceel worden gerealiseerd naar de desbetreffende achtertuin op volgende wijze:

- deuropening met een hoogte van 2m20 en een breedte van 1m00
- materiaal deuropening: niet geverfd hout in natuurkleur;
- garagepoorten zijn niet toegelaten. Het is evenwel toegestaan middels deze deuropening toegang te verschaffen tot een tuinberging in de aangrenzende tuinen

De gebruikers van de desbetreffende achtertuinen en percelen staan in voor het onderhoud van de zone voor tuinen, inclusief de muur.

4 **Art. 4 Overdruk: indicatie voor zichtassen**

4.1 **Bestemming**

Deze aanduidingen op het grafisch plan geven indicatief aan waar zichtrelaties moeten bewaard blijven.

Er dienen drie zichtassen te worden gerealiseerd van de Gulden Sporenstraat naar de (toekomstige) groene parkzone ten oosten van deze zone. Deze zichtassen dienen te worden gerealiseerd:

- Hetzij langs een weg of voldoende brede trageverkeersverbinding
- hetzij via een tuinzone en bebouwingszone B.

Langs het tracé van de zichtas zijn geen woonconstructies toegelaten behalve in de zone B. Voor het overige zijn alle handelingen, werken en wijzigingen toegelaten conform de voorschriften van artikel 1e zolang de zichtas niet onderbroken wordt.

Het indicatief tracé op het grafisch plan is richtinggevend, doch de realisatie van het tracé is verplicht. De zichtassen dienen een breedte hebben van minimaal 5m. Het tracé kan t.o.v. de indicatieve aanduiding op het grafisch plan langs weersijden verplaatst worden over een afstand van max. 6m.

5 **Art. 5 Zone voor openbaar groen – buurtpark Broeders van Liefde**

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen.

5.1 **Bestemming**

Deze zone is een waardevolle open ruimte met publiek karakter. De zone is bestemd voor de aanleg en het behoud van publiek toegankelijke groene ruimten met een park- en/of pleinkarakter.

5.2 **Inrichting**

Het oprichten van constructies en verhardingen is toegelaten voor zover deze een ondersteunend karakter hebben in functie van het publiek gebruik van de gronden als buurtpark en/of speelplein, en het esthetisch karakter ervan versterken, vb. de aanleg van interne ontsluitingen voor voetgangers en fietsers, de aanleg van speelpleinen en/of speelruimten, het plaatsen van speelvoorzieningen, straatmeubilair en specifieke constructies in overeenstemming met het publieke karakter van de zone. Verhardingen zijn tevens toegestaan in functie van het realiseren van de nodige keerpunten voor gemotoriseerd verkeer en in functie van ontsluiting hulpdiensten.

De zone heeft een overwegend open karakter, waarbij de inrichting een maximale visuele relatie en beleving toelaat vanaf het openbaar domein (artikels 2a en 2e).

De zone wordt ingericht en gehandhaafd als groene ruimte met grasvelden, laag- en hoogstammig groen, levende hagen en sierbeplanting.

Maximaal 20% van de zone mag worden verhard. Daarbij wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen, voor zover de ondergrond hiervoor geschikt is. Bij de aanleg van niet-waterdoorlatende materialen dient de nodige waterbergende infrastructuur voorzien te worden zodanig dat tenminste het bijkomend afstromend hemelwater opgevangen kan worden.

Deelzone B is bestemd voor het vrijwaren en het onderhoud van de bestaande waterloop, inclusief oeverstrook. In deelzone B echter, mogen geen constructies en bouwwerken worden opgetrokken noch hoogstammig groen worden aangebracht.