

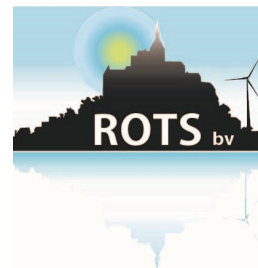
PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

GEMEENTE KLUISBERGEN

RUP SOFINAL SITE

Stedenbouwkundige voorschriften

De ontwerper:
ROTS BV – Ruimtelijke Ordening in Tekst en Schetsen
Knokke 6
8647 Lo-Reninge
Tel. 058/28 92 67
info@rotsonline.be



Zaakvoerder en Ruimtelijk planner

Kathy Helsen

De ontwerper:
Studiebureau Jonckheere BV
Torhoutse Steenweg 378C
8200 Brugge
Tel. 050/65 56 55
info@studiebureaujonckheere.be



Zaakvoerder

Ruimtelijk planner

Ruimtelijk planner

Koen Jonckheere

Kristof De Baets

An Theys

DATUM	AANPASSING
02/06/2023	Opmaak voorontwerp
25/08/2023	Aanpassingen voorontwerp n.a.v. vergadering dd. 05/07/2023
04/09/2024	Opmaak ontwerp

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van

Op bevel,

Algemeen directeur
Lotje Demedts

Burgemeester,
Philippe Willequet

Zegel der gemeente

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen vantot.....

Op bevel,

Algemeen directeur
Lotje Demedts

Burgemeester,
Philippe Willequet

Zegel der gemeente

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van

Op bevel,

Algemeen directeur
Lotje Demedts

Burgemeester,
Philippe Willequet

Zegel der gemeente

Inleiding

De onderstaande tabel is opgebouwd uit twee kolommen.

De eerste kolom bevat het voorschrift en de grafische aanduiding van de zone waarop het voorschrift van toepassing is. Alle bepalingen of voorschriften die in deze kolom hebben verordenende kracht.

De tweede kolom bevat de bijbehorende toelichting. De toelichting heeft geen regelgevende kracht. Ze geeft duiding bij het voorschrift in functie van een goed begrip ervan.

VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
0. Op te heffen voorschriften	
De voorschriften en bepalingen van zones van het gewestplan Oudenaarde worden opgeheven voor de delen van het gewestplan die gelegen zijn binnen het plangebied van dit RUP.	<i>gewestplan Oudenaarde, goedgekeurd bij KB dd° 24.02.1977, en de gewestplanwijzigingen van het MB dd° 29.10.1999</i>
1. Begrippen	
<p>Aaneengesloten groenzone. Een groenzone is aaneengesloten, voor zover de continuïteit ervan niet wordt doorbroken door</p> <ul style="list-style-type: none"> - wegenis voor gemotoriseerd verkeer, behoudens het sportpad, - of bebouwing - of private en collectieve tuinzones. <p>De oppervlakte van aaneengesloten groenzone wordt berekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>exclusief</i> plantvakken voor bomen of hagen of parkeerplaatsen in grasdallen of andere (half-)verharding langs wegen; - <i>inclusief</i> wandelpaden, speelzones, poelen, sportvelden en andere accommodatie gericht op de versterking van belevingskwaliteit van de groenzone. 	<i>Het sportpad is in principe niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer, maar kan wel sporadisch gebruikt worden bijvoorbeeld door voertuigen in functie van hulpverlening.</i>
<p>Kleinhandel – detailhandel.</p> <p>Kleinhandel onderscheidt zich van detailhandel door de koppeling van de handelsactiviteit met service en/of productie aan de verkoop. Bij detailhandel is er geen koppeling met voor- of nabehandeling van het product.</p>	
<p>Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Voor zover de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP geen kwantitatieve normen aangeeft voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zal rekening gehouden worden met volgende beoordelingscriteria: De functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten,</p>	<p><i>De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geeft in artikel 4.3.1., §2 aan welke beginselen in rekening worden gebracht bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.</i></p> <p><i>Het masterplan en bijhorend beeldkwaliteitsplan, gevoegd bij de toelichtingsnota van het RUP, worden bij de beoordeling van aanvragen tot het bekomen van een omgevingsvergunning</i></p>

VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen worden bij aanvragen voor een omgevingsvergunning gemotiveerd.</p>	<p><i>beschouwd als toetssteen, ter evaluatie van de overeenstemming van het aangevraagde met de principes van de goede ruimtelijke ordening en de gewenste ontwikkelingen. De aanvrager kan evenwel een alternatieve inrichtingsstudie voegen bij de aanvraag waaruit de overeenstemming van het project met de goede ruimtelijke ordening blijkt.</i></p> <p><i>Essentiële krachtlijnen uit het masterplan zijn verordenend vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften en het verordenend grafisch plan bij het RUP. Het RUP laat evenwel flexibiliteit toe voor wat betreft inrichtingsalternatieven. Het masterplan vormt geen blauwdruk voor de ontwikkelingen op het terrein maar laat integendeel ruimte om in te spelen op onvoorziene behoeften en omstandigheden. Als het aangevraagde aantoonbaar in overeenstemming is met de principes van de goede ruimtelijke ordening, zijn afwijkingen van het masterplan of beeldkwaliteitsplan verantwoordbaar.</i></p> <p><i>Gemotiveerd afwijken is mogelijk.</i></p>

VOORSCHRIFTEN

Bouwlaag. Een bouwlaag is verdieping op of boven het peil van het maaiveld en geheel of gedeeltelijk onder het dakvolume.

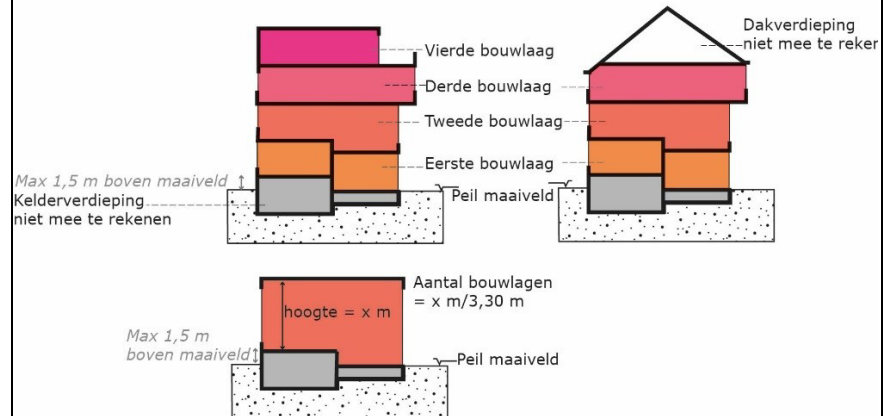
- Een bouwlaag is elke volwaardige bovengrondse verdieping gevat tussen het maaiveld en de kroonlijst.
- Aan een bouwlaag een theoretische hoogte van 3,30 m toebedacht.
- Bij afwijkende hoogte per bouwlaag, wordt de maximale bouwhoogte gelijkgesteld aan het maximum aantal toegelaten bouwlagen vermenigvuldigd met 3,30 m.
- Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen het referentiepeil en de bovenkant van de kroonlijst. Een half-ondergrondse parkeergarage of kelderverdieping en het dakvolume van een gebouw worden niet in rekening gebracht als bouwlaag.
 - o De kelderverdieping mag niet hoger dan 1,5m boven het peil van het maaiveld uitkomen.
 - o In het dakvolume kan maximum 1 woonlaag worden ingericht.

Clustering van bebouwing. Clustering van bebouwing is het ruimtelijk groeperen van bebouwing tot een compact geheel zodat open ruimte rond bebouwing zo weinig mogelijk wordt gefragmenteerd.

Deelprojecten. De realisatie van het RUP zal gefaseerd gebeuren. Elke fase is te beschouwen als een deelproject. Een deelproject heeft betrekking op de totaliteit van handelingen en ingrepen waarvoor in een aanvraag vergunning wordt gevraagd.

TOELICHTING

Schema's bouwlagen



Voor specifieke functies zoals een werkatelier, leslokaal, een sportzaal, een horecazaak of andere onderneming kan het nodig zijn om de hoogte per bouwlaag aan te passen op maat van de gewenste activiteit. In dat geval wordt de maximale bouwhoogte berekend rekening houdende met het toelaatbaar aantal bouwlagen en de theoretische hoogte per laag. Enkele voorbeelden:

- Een sportzaal met een hoogte van 6,6 m op een bouwlaag gelijkgesteld met een bouwvolume van 2 theoretische bouwlagen
- Een gebouw met een handelspand op gelijkvloers van 4,2 m hoog en 3 bovenliggende bouwlagen elk 3m hoog. De totale hoogte van het gebouw is 13,2 m en wordt gelijkgesteld met een bouwvolume van 4 theoretische bouwlagen.

Een verkavelingsaanvraag kan als deelproject worden beschouwd, net als een vergunningsaanvraag voor aanleg van wegenis of voor realisatie van een cluster bebouwing en bijhorende terreinaanleg binnen het RUP.

VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>Gemeenschappelijke woonvormen. “Gemeenschappelijke woonvormen” is een verzamelterm voor verschillende woonvormen (bv. cohousing, kangoeroewonen en zorgwonen) waarmee de bewoners een oplossing willen bieden voor betaalbaar of duurzaam wonen, vergrijzing, vereenzaming,... We spreken van gemeenschappelijk wonen als een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft, bestaat uit meerdere woonegelegenheden waarbij minimaal 2 huishoudens op vrijwillige basis minimaal 1 leefruimte delen en daarnaast over minimaal 1 eigen private leefruimte beschikken en de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer.</p>	<p><i>Het delen van een leefruimte (bv. keuken, eetkamer, woonkamer, badkamer) is een belangrijke factor. Bij een klassiek appartement of meergezinswoning delen de gezinnen geen leefruimte, enkel de gemeenschappelijke gedeelten om zich te verplaatsen (gang, trap, lift, parkeergarage). In dat geval spreken we niet van gemeenschappelijk wonen.</i></p>
<p>Groene gevels. Gevels waarin groenstructuren geïntegreerd zijn over een oppervlakte van minimum 30% van de gevel, worden beschouwd als groene gevels. Deze groenstructuren kunnen op diverse wijze geïntegreerd zijn.</p>	<p><i>Het beeldkwaliteitsplan gevoegd bij de toelichtingsnota van dit RUP illustreert diverse mogelijkheden om groene gevels te realiseren.</i></p>
<p>Rooilijn. Dit is de huidige of de toekomstige grens tussen openbaar en privaat domein of de rooilijn zoals vastgelegd in een goedgekeurd rooilijnplan.</p>	
<p>Terreinbezetting. Dit is de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte en de oppervlakte van het perceel of het deelproject.</p>	
<p>Totale vloeroppervlakte. Dit is de vloeroppervlakte van alle volwaardige bouwlagen samengeteld. De vloeroppervlakte wordt per bouwlaag gemeten binnen de buitenmuren, verminderd met de oppervlakte van de verticale verbindingswegen.</p>	
<p>Verharding. Een bedekking van de bodem waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (pad, terras, sportterrein, parking...) en/of waarbij beplanting of vegetatie niet meer mogelijk is.</p>	<p><i>Niet limitatieve opsomming van materialen die in dit RUP onder verharding worden verstaan: beton, asfalt, klinkers, natuurstenen, kiezels, dolomiet, ternair zand...</i></p>
<p>Volledig plantseizoen. Een volledig plantseizoen loopt van 1 november tot en met 31 maart.</p>	
<p>Woonlaag. Een woonlaag is elk niveau waarop woonfuncties voorkomen.</p>	<p><i>Woonfuncties zijn bijvoorbeeld slaapkamers, leefruimten, sanitaire voorzieningen. Een woonlaag is niet gelijk aan een bouwlaag. Het dakvolume wordt niet gerekend als bouwlaag, terwijl in het dak wel woonfuncties kunnen voorkomen.</i></p>
<p>Woonwerkwoonings. Woonwerkwoonings zijn een specifiek type woningen waar kleinschalige ondernemingen geïntegreerd zijn in de woonst.</p>	<p><i>Het RUP heeft als doel om een sterke verweving van wonen, woonondersteunende voorzieningen, met het wonen verenigbare ondernemingen en centrumfuncties een plaats te geven.</i></p>

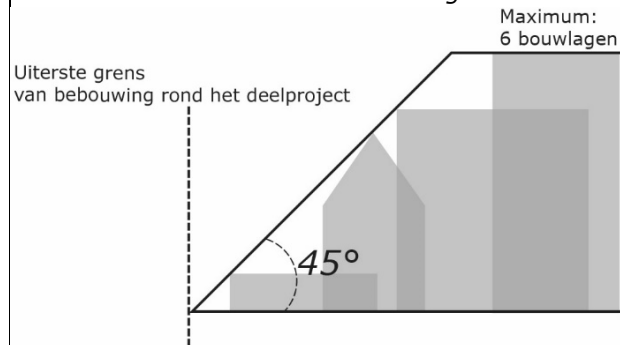
VOORSCHRIFTEN

45°-regel voor bebouwing.

- Ten aanzien van bebouwing rond het deelproject mag nieuwe bebouwing niet hoger zijn dan de afstand van de nieuwe bebouwing tot de gevel van bestaande of vergunde bebouwing rond het deelproject.
- De 45°-regel voor bebouwing is niet van toepassing binnen een deelproject, alleen ten aanzien van omgevende bebouwing rond het deelproject.
- Voor toepassing van de 45° -regel ten aanzien van bebouwing worden tuinmuren, tuinbergingen en overdekte fietsenstallingen buiten beschouwing gelaten.
- De 45° -regel voor bebouwing heeft als maximale bovengrens 6 volle bouwlagen, mits voldaan is aan al volgende voorwaarden:
 - o Onverminderd beperkende voorschriften zoals opgenomen in de voorschriften voor de overdrukzones met bouwhoogtebeperkingen.
 - o In het volledige plangebied kan maximaal 1 hoogteaccent op 6 bouwlagen voorzien worden, met een maximale oppervlakte van 300 m² op de 6^{de} bouwlaag.
 - o Bebouwing met 4 of meer bouwlagen is verplicht voorzien van een plat dak.
 - o Andersluidende zone-voorschriften hebben voorrang op de algemene regel.

TOELICHTING

Schema ter illustratie van de 45°-regel voor bebouwing



Deelprojecten onderling worden in de hoogte op mekaar afgestemd. Binnen eenzelfde deelproject is de 45° -regel niet van toepassing.

De 45° - regel voor bebouwing heeft als doel om conflicterende schaalbreuken in het bebouwd gebied te voorkomen. Meergezinswoningen op meerdere bouwlagen moeten zo voldoende afstand houden ten aanzien van eengezinswoningen.


De maximale bouwhoogte van 6 bouwlagen laat toe om een hoogteaccent in het plangebied te realiseren. Het is echter de bedoeling om een speelse variatie in bouwhoogten te verkrijgen in het volledige plangebied.


Bebouwing in de nabijheid van het Paddenbroek wordt beperkt in de hoogte om te zorgen voor een geleidelijke overgang van open ruimte naar bebouwd gebied. Hoogteaccenten moeten op voldoende afstand van het Paddenbroek worden ingeplant (zie verder, voorschriften voor overdrukken en symbolen)

VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
2. Algemene voorschriften	
<p>2.1 De relatie van het RUP met sectorale wetgeving. 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.</p>	<p><i>Als niet-limitatieve voorbeelden van sectorwetgeving wordt verwezen naar:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>de watertoets, waar bv. de ladder van Lansink wordt opgelegd bij de hemelwaterafvoer, of naar de wetgeving omtrent het onderhoud van de onbevaarbare waterlopen,</i> - <i>Het decreet grond- en pandenbeleid, waarin onder meer normen zijn opgegeven met betrekking tot bescheiden woonaanbod,</i> - <i>De gewestelijke verordening betreffende de toegankelijkheid van gebouwen of met betrekking tot de uitrusting van bebouwing met telecom-infrastructuur</i> - <i>...</i> <p><i>De sectorale wetgeving is van toepassing ongeacht de bepalingen van het RUP. Het RUP kan strenger zijn dan de sectorwetgeving. In dat geval zijn de voorschriften van het RUP van toepassing. De sectorale wetgeving is aan wijzigingen onderhevig. De meest actuele regels op het moment van de beoordeling van de aanvraag kunnen bijgevolg verschillen van de regelgeving zoals ze bestaat bij opmaak van het RUP. Deze regels worden bijgevolg niet herhaald als stedenbouwkundig voorschrift in het RUP.</i></p>
<p>2.2 Bestaande toestand. De bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP mogen verbouwd worden binnen het bestaand volume.</p> <p>Bij herbouw, nieuwbouw of uitbreiding van een gedeelte of van het gehele gebouw moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.</p> <p>De bestaande vergunde activiteiten kunnen behouden blijven. Bij stopzetting van activiteiten die niet aan de voorschriften van het RUP voldoen, moet de in het plan voorziene bestemming gerealiseerd worden.</p>	
<p>2.3 Gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut, inbegrepen de aanleg van openbare groene ruimten, kunnen in elke zone worden toegelaten voor zover de bouwkenmerken ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende zone.</p>	<p><i>Niet-limitatieve opsomming van bouwkenmerken: inplanting, gabarit, materiaalgebruik,...</i></p>


VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.4 Voetgangers- en fietsverbindingen. Voetgangers- en fietsverbindingen kunnen doorheen alle zones van het plan worden aangelegd, met uitzondering van de bufferzone.</p>	
<p>2.5 Integraal waterbeheer. In alle gebieden van het RUP zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>	<p><i>Voor werken die uit een watertoets voortvloeien. Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek". Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</i></p>
<p>2.6 Beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling Elke aanvraag tot omgevingsvergunning zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elk deelproject wordt gepositioneerd binnen of in relatie tot de fasering voor de totaalsite; - Verenigbaarheid van functies met de woonomgeving: functies mogen geen aanleiding geven tot hinder door lawaai, geur, milieuhinder, mobiliteitsdruk, parkeerdruk, schaalbreuk van de bebouwing, lichthinder of bovenmaatse inkijk; - Verenigbaarheid met het Paddenbroek: bebouwing, functies of omgevingsaanleg mogen geen aanleiding geven tot verdroging van het Paddenbroek, verontreiniging, lawaaiverstoring, lichtverstoring of visuele verstoring van broedgebieden; - De te verwachten mobiliteitseffecten op de omgeving voor zowel mechanisch als langzaam verkeer zijn aanvaardbaar; - Een kwalitatieve aansluiting van de wegenis, zowel wat betreft verkeersveiligheid als inzake ruimtelijk voorkomen. De inrichting van openbare ruimte is maximaal gericht op verblijfskwaliteit en toegankelijkheid voor wandelaars en fietsers; - De wijze waarop het project zich op een functionele en ruimtelijk kwaliteitsvolle manier inpast ten aanzien van de aangrenzende omgeving en een meerwaarde biedt voor de omgeving; - Zuinig ruimtegebruik: bebouwing wordt geclusterd om open ruimte zo veel mogelijk als een aaneengesloten en doorlopend groengebied te ontwikkelen, zonder afbreuk te doen aan de voorschriften van dit RUP m.b.t. afstanden tussen gebouwen; 	<p><i>Klimaatbestendig bouwen houdt in dat extreme hitte, langdurige droogte of extreme neerslagpieken kunnen opgevangen worden zonder significante gevolgen voor de bewoners. Dit betekent bijvoorbeeld dat zuidelijk gerichte gevelopeningen moeten kunnen beschaduwde worden; dat het vloerpeil van bebouwing overstromingsvrij moet zijn; dat hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse moet hergebruikt worden, kunnen infiltreren en vastgehouden worden; dat vrije windcirculatie tussen bebouwing moet mogelijk blijven; dat bebouwing eventuele krimp van de bodem door verlaging van de grondwatertafelstand moet kunnen weerstaan en dat groenvoorzieningen tussen de bebouwing samen met ruimte voor water zowel instaan voor verkoeling als voor buffering bij extreme neerslagpieken.</i></p> <p><i>In het masterplan is een voorstel voor fasering voor de totaalontwikkeling opgenomen, rekening houdende met onder meer de saneringsnoodzaak, actieve functies, mogelijkheden voor tijdelijk gebruik en grondoverdrachten in functie van de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen. Het is mogelijk dat bij de realisatie van het plan of bij verder onderzoek blijkt dat een andere fasering nodig is. Afwijkingen op de in het masterplan voorgestelde fasering is mogelijk.</i></p> <p><i>In het beeldkwaliteitsplan is geïllustreerd hoe kleuren en materialen kunnen worden gekozen worden voor een kwalitatief en harmonisch geheel; hoe poelen, groenvoorzieningen en niveauverschillen kunnen bijdragen aan een landschappelijke integratie en waterbeheersing.</i></p>

VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<ul style="list-style-type: none"> - De integratie van de voorzieningen voor waterbeheersing in de omgevingsaanleg van de publieke (groene) open ruimte. - Klimaatbestendig bouwen; - Platte daken worden maximaal ingezet voor hernieuwbare energiewinning en/of hemelwateropvang in functie van hergebruik van hemelwater; - Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik; - Landschappelijke integratie; - Hoogkwalitatieve inrichting van het openbaar domein en haar omgeving; - De motiveringsnota bij de aanvraag tot omgevingsvergunning toont, voor zover dit relevant is, aan dat aan deze criteria is voldaan. 	
<p>2.7 Ondergrondse constructies. In iedere zone van het RUP is de aanleg van ondergrondse constructies toegestaan, op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de bovengrondse ontwikkeling van de zone volgens de desbetreffende voorschriften mogelijk is. - de grondwaterstroming niet verstoord wordt. - Bemaling nodig voor realisatie van ondergrondse constructies geen verstorende effecten heeft op het milieu. 	
<p>2.8 Fasering. Het RUP wordt gefaseerd uitgevoerd rekening houdende met volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Samen met- of voorafgaand aan de realisatie van nieuwe wegen is de bufferzone aangelegd. De realisatie van de bufferzone kan niet worden opgesplitst in deelfases. Zolang de bufferzone niet is aangelegd kunnen geen vergunningen worden afgeleverd voor realisatie van bebouwing tussen het sportpad en de bufferzone. - Prioriteit voor realisatie van navolgende deelprojecten wordt gegeven aan te saneren zones. - Elk deelproject moet kunnen functioneren op zich. Dit wil zeggen dat: <ul style="list-style-type: none"> o het deelproject aangesloten is op een uitgeruste weg, o dat nog te realiseren bebouwing of saneringswerken rond het deelproject geen bovenmaatse hinder voor de nieuwe gebruikers van het deelproject mag teweegbrengen, o en dat bestaande bebouwing of functies rond dit deelproject de leefbaarheid van het deelproject niet in het gedrang mogen brengen. <p>De beeldkwaliteit moet in elke fase goed zijn. Dit wil zeggen dat de omgevingsaanleg van elk deelproject mee gerealiseerd wordt met het deelproject.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tijdelijke nieuwe invullingen in bestaande bebouwing of in open lucht zijn mogelijk in afwachting van realisatie van het RUP, mits de tijdelijke 	<p><i>Om eventuele verstoring van het Paddenbroek bij de realisatie van het plan te voorkomen, is het aangewezen om zo vroeg mogelijk werk te maken van een groenbuffer, zodat de groenstructuur kan groeien en verdichten.</i></p> <p><i>Voor het plangebied is een brownfieldconvenant afgesloten tussen de eigenaar en diverse overheidsinstanties. Dit afsprakenkader is erop gericht om aan het terrein een nieuwe invulling te geven, na sanering van verontreinigde bodem en grondwater.</i></p> <p><i>De eerste prioriteit voor realisatie van het RUP ligt bijgevolg ook bij de sanering van het terrein. Deze sanering kan gefaseerd gebeuren. Vooraleer deelprojecten met nieuwbouw kunnen gerealiseerd worden moeten de nodige saneringswerken op terrein van het deelproject zijn uitgevoerd.</i></p> <p><i>Om hinder voor de omgeving van de werfwerken zo beperkt mogelijk te houden is het aangewezen om de realisatie van een deelproject onmiddellijk te laten aansluiten op de saneringswerken.</i></p> <p><i>Voor tijdelijke vergunningen kan de duur van de vergunning worden vastgelegd in de vergunningsbeslissing.</i></p>

VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
functie verenigbaar is met de woonomgeving.	
3. Artikel 1. Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen 	<i>Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen</i>
3. 1. Bestemming 3.1.1. Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen, omgevingsaanleg en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.	<i>Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen omvatten onder meer volgende functies (niet limitatief):</i> <ul style="list-style-type: none"> - School, - Sportcentrum en overdekte speelaccommodatie, - Lokalen voor socio-culturele voorzieningen, - Publieke en private parkeervoorzieningen, paden en wegenis, - Publieke en private groenvoorzieningen en speelpleinen, - Kantoren horende bij de uitbating van de faciliteiten, - Horeca horende bij de uitbating van de faciliteiten, - Nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, bergingen, technische lokalen, - ... <i>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</i>
3. 2. Inrichting en beheer 3.2.1. De architecturale expressie van bebouwing en de beeldkwaliteit van de omgevingsaanleg is verenigbaar met de kwaliteitsverwachtingen in een woonomgeving.	<i>Het beeldkwaliteitsplan gevoegd bij de toelichtingsnota van dit RUP illustreert hoe de architectuurexpressie van gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut in overeenstemming kunnen worden gebracht met de kwaliteitsverwachtingen in een woonomgeving.</i>
3.2.2. Binnen de zone wordt een parkeeraanbod voorzien dat volstaat om de eigen parkeerbehoefte op te vangen. De parkeerbehoefte wordt aangetoond in de motivatienota bij de aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw. Het parkeeraanbod wordt ondergronds of half-ondergronds voorzien, tenzij de realisatie van de bestemming voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen niet in het gedrang komt door het bovengronds parkeeraanbod.	<i>De parkeerbehoefte kan onderbouwd worden aan de hand van de richtcijfers aangegeven in het richtlijnenboek voor de opmaak van een Mober of mobiliteitsstudie. Dit richtlijnenboek is beschikbaar op de website van de Vlaamse overheid.</i>
3.2.3. De zonegrens tussen het woongebied en de zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt afgewerkt als een uniform samenhangend en ruimtelijk kwalitatief geheel.	<i>De randafwerking van de woonzone wordt uitgevoerd bij realisatie van de gemeenschapsvoorzieningen, onder de verantwoordelijkheid van 1 initiatiefnemer en in samenhang met de nieuwe gemeenschapsvoorzieningen. Dit laat toe een samenhang in materiaal, vormgeving, hoogte en/of gebruik te realiseren.</i>

VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
4. Artikel 2. Woongebied 	<i>Categorie van gebiedsaanduiding: Wonen</i>
4. 1. Bestemming 4.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Seveso-bedrijven en inrichtingen zoals handelszaken met een verkoopsoppervlakte van meer dan 400m ² , dancings en benzinestations en inrichtingen die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van het centrumgebied overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving kunnen aantasten, worden niet toegelaten.	<i>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is.</i> <i>De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.</i> <i>Functieverweving wordt begrepen in de ruime zin:</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ...</i> - <i>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken ...</i> - <i>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening ...</i> - <i>Handel, Horeca (hotel, restaurant, café),</i> - <i>Bedrijven, kantoren en diensten.</i> - <i>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, installaties voor waterzuivering, busstations, parkeerplaatsen ...</i> - <i>Socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes...</i> - <i>Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra...</i>
4.1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: <ul style="list-style-type: none"> - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; 	<i>Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevensgeschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de</i>


VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<ul style="list-style-type: none"> - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving. 	<p><i>parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk,van het project of gebouw.</i></p> <p><i>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</i></p>
<p>4.2. Inrichting en beheer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Meergezinswoningen zijn niet toegelaten. - Bebouwing wordt ingeplant op de rooilijn. - Bebouwing is aaneengesloten en wordt bijgevolg ingeplant tot op de zijdelingse perceelgrens. - Definitief zichtbaar blijvende, vrijstaande zijgevels van gebouwen moeten waterdicht worden afgewerkt met duurzame materialen in harmonie met de aanpalende woonconstructies. - Bebouwing telt maximaal 2 volle bouwlagen. - In het dakvolume is maximaal 1 woonlaag toegelaten. - Bebouwing, met uitzondering van de gelijkvloerse uitbouwen, is verplicht voorzien van een hellend dak, waarvan de nok evenwijdig loopt met de rooilijn. - Terrassen of geveluitsprongen voorbij de rooilijn zijn niet toegelaten. - De bouwdiepte op verdieping is beperkt tot maximaal 12m achter de rooilijn. - Bouwdiepte op de gelijkvloerse bouwlaag is vrij, mits minimum 15% van de totale oppervlakte van het perceel onbebouwd blijft. - Bij herbouw worden de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan voor stadswoningen toegepast voor wat betreft materialen en kleurgebruik. De gebouwen moeten worden opgetrokken in degelijke duurzame gevelmaterialen, die esthetisch en harmonieus moeten passen in het straatbeeld. De hoogte, verschijningsvorm en dakvorm van hoofd- en bijgebouwen moeten in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en/of omgeving. Desbetreffend kan niet gerefereerd worden naar bestaande gebouwdiepten en/of gebouwhoogten, die niet in overeenstemming zijn met het RUP of storend zijn voor de omgeving. - Aanpassingen/afwijkingen in functie van veiligheidsnormen (o.a. brandladders, noodtrappen...) zijn steeds mogelijk ongeacht de voorschriften. - Bij structurele renovaties, herbouw en nieuwbouw dient gekozen te 	<p><i>De bestaande woonomgeving blijft voorbehouden voor grondgebonden eengezinswoningen. Om volgende redenen worden meergezinswoningen uitgesloten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>De aansluitende projectzone laat meergezinswoningen toe.</i> - <i>De doelstelling om een mix van woonvormen in het plangebied te behouden;</i> - <i>De versnipperde eigendomstructuur van de bestaande woonomgeving en het risico op schaalbreuken in het straatbeeld bij omvorming van (een deel van) het bestaand woonaanbod tot meergezinswoningen;</i> - <i>De doelstelling om een speels en gevarieerd straatbeeld ook in de Parklaan te behouden;</i> - <i>De moeilijkheid om te voorzien in een voldoende parkeeraanbod bij uitbreiding van het aantal wooneenheden.</i> <p><i>Zie begrippen 'Bouwlaag': Het dakvolume en een half-ondergrondse kelder verdieping worden niet in rekening gebracht als volle bouwlaag.</i></p> <p><i>De bouwvoorschriften hebben als doel om de bestaande bebouwing smorfologie te bevestigen.</i></p> <p><i>Om verschraling van de beeldkwaliteit van de bebouwing in de Parklaan te voorkomen worden nieuwe garagepoorten in de gevels van woningen alleen toegelaten in die gevallen dat de gevel van de woning voldoende breed is om behalve een garagepoort ook nog een voordeur en een raamopening te bevatten.</i></p>

VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>worden voor een compacte bebouwingwijze en een optimale zonneoriëntatie van de bebouwing en daken ten einde passieve zonne-energiewinsten te maximaliseren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garagepoorten in de voorgevel zijn alleen toegelaten voor gevels die breder zijn dan 7,5 m en die behalve een poort ook een voordeur en een raamopening bevatten. 	
<p>5. Artikel 3. Projectzone</p> 	<p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: Wonen</i></p>
<p>5. 1. Bestemming</p> <p>5.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>In de projectzone moet minimum 3.646m² bruto vloeroppervlakte gericht zijn op functieverweving met woonondersteunende economische functies, waaronder verweefbare bedrijvigheid en complementaire ondernemingen in relatie tot natuur-sport-onderwijs-cultuur.</p> <p>Binnen de projectzone mag de totale netto handelsoppervlakte bij detailhandelszaken niet groter zijn dan 400 m², toegepast op het volledige projectgebied maar met uitsluiting van kleinhandel.</p> <p>Seveso-bedrijven en inrichtingen zoals handelszaken met een verkooppervlakte van meer dan 400m², dancings en benzinstations en andere inrichtingen die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van het centrumgebied overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving kunnen aantasten, worden niet toegelaten.</p>	<p><i>In het masterplan en het beeldkwaliteitsplan is indicatief aangegeven welke functies in welke vorm op welke plaats in het plangebied worden nagestreefd. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst met en gemotiveerd ten aanzien van dit streefbeeld.</i></p> <p><i>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De uitbouw van een cluster met complementaire voorzieningen is wenselijk. Onder meer volgende complementaire economische voorzieningen worden beoogd: interimkantoor, kleinschalige ambachten, (computer-)consultancy, coaching, klusdiensten, kinderopvang, socio- culturele voorzieningen, gezondheidszorg, lokale handel, horeca...</i></p> <p><i>Functieverweving wordt begrepen in de ruime zin:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ...</i> - <i>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken ...</i> - <i>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening ...</i> - <i>Handel, Horeca (hotel, restaurant, café),</i> - <i>Bedrijven, kantoren en diensten.</i> - <i>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, installaties voor waterzuivering, busstations, parkeerplaatsen ...</i> - <i>Socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuinjtes...</i> - <i>Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra...</i>

VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>5.1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving. 	<p><i>Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevenschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk,van het project of gebouw. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</i></p>
<p>5.2. Inrichting en beheer</p> <p>5.2.1. Bij aanvragen voor nieuwbouw middels een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een verkavelingsaanvraag, ter realisatie van deelprojecten, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De 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 inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van een omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<p><i>Bij de toelichtingsnota van het RUP is een masterplan gevoegd waarin de inrichting van de projectzone is vormgegeven. Als de aanvraag tot stedenbouwkundige handelingen of verkavelingsvergunning in overeenstemming is met het inrichtingsplan zoals gevoegd bij het RUP, dan volstaat een verwijzing naar dit masterplan. Als de ontwikkelingen afwijken van de voorstellen van het masterplan, dan wordt een nieuw inrichtingsplan bij de aanvraag gevoegd, waarin de gewijzigde ontwikkelingsvisie gekaderd wordt binnen de visie op de volledige projectzone en waarin gemotiveerd is waarom de wijziging wordt voorgesteld. Voor vergunningsaanvragen na realisatie van deelprojecten, zoals voor een verbouwing, een functiewijziging, een uitbreiding of andere ingrepen hoeft geen inrichtingsstudie bij de aanvraag gevoegd worden. Als aanvragen de volledige reconversie van een deelproject als doel hebben, is het wel nodig om de nieuwe ontwikkeling te kaderen binnen de globale visie.</i></p>

VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>5.2.2. De bruto woondichtheid binnen de projectzone is minimum 25 woningen/ha en maximum 40 woningen/ha.</p>	<p><i>Deze dichtheden zijn gebaseerd op de inrichtingsvoorstellen zoals opgenomen in het masterplan de toelichtingsnota. Deze dichtheden zorgen voor een inbreiding in het centrum zonder de ruimtelijke draagkracht te overschrijden. De berekening van de dichtheden voor de verschillende scenario's is opgenomen in de toelichtingsnota. De bruto-woondichtheid wordt berekend voor de volledige projectzone, met inbegrip van groengebieden, wegenis en andere functies. Deze dichtheid kan variëren voor de deelprojecten binnen de projectzone.</i></p>
<p>5.2.3. Het woonaanbod in de projectzone is gemengd woonaanbod in type, vorm, omvang en prijs.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Het woonaanbod is af te stemmen op demografisch profiel en bestaand woonaanbod op het moment; ○ Aandacht voor specifieke doelgroepen: co-housing, zorgwonen, seniorenhuisvesting, woonwerkers en actieve bevolking, kleine gezinnen, betaalbaar woonaanbod. <p>Het type aangeboden woonvormen kunnen eengezinswoningen, meergezinswoningen, woonwerkwoonvormen en/of gemeenschappelijke woonvormen zijn.</p>	<p><i>Het demografisch profiel en bestaand woonaanbod in de gemeente is aan evolutie onderhevig. Het bijkomend woonaanbod heeft als doel om tegemoet te komen aan concrete woonnoden vanuit de bestaande demografische situatie in Kluisbergen, maar is er ook op gericht om een woonaanbod te voorzien voor de te verwachten bijkomende werknemers die in Kluisbergen huisvesting zoeken naar aanleiding van het grote aanbod aan bijkomende bedrijventerreinen dat ontwikkeld wordt in dit specifiek economisch knooppunt. Het masterplan illustreert hoe een mix van woonvormen in het plangebied kan worden vormgegeven.</i></p>
<p>5.2.4. Binnen deze projectzone dient een publiek toegankelijke groenzone voorzien te worden met een minimale oppervlakte van 0,6 ha, inclusief wandelpaden, sport- en speelvoorzieningen, poelen en andere mogelijke activiteiten of voorzieningen in open lucht.</p> <p>De publieke groenvoorzieningen worden als een aaneengesloten groenzone geconcentreerd langs het sportpad.</p> <p>De publieke groenzones zijn ingericht met een variatie aan soorten groenvoorzieningen. Alleen streekeigen groenvoorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>Ingrepen in de open ruimte zijn maximaal gericht op het ter plaatse vasthouden en infiltreren van hemelwater; verharding is zoveel mogelijk water doorlatend of vloeit af naar groenzones in de projectzone.</p>	<p><i>Het sportpad is in overdruk aangegeven op het verordenend plan. In het masterplan is weergegeven hoe de groenvoorzieningen als een aaneengesloten gebied langs het sportpad.</i></p> <p><i>Het beeldkwaliteitsplan illustreert de wenselijke omgevingsaanleg, met ruimte voor onder meer poelen, ruigtes, hoogstambomen, heesters, grasvelden en overstromingszones.</i></p>
<p>5.2.5. Tussen de Parklaan, de bestaande schouw en de ontsluitingsweg van de projectzone moet een publiek plein aangelegd worden. Rond de schouw moet een bouwvrije zone van minimum 5 m gerespecteerd worden. De omgeving rond de schouw (het plein) moet als visueel baken geïntegreerd blijven in de ruimtebeleving vanuit de Parklaan.</p>	<p><i>De schouw kan behouden blijven, maar het behoud ervan is niet verplicht. De inplanting van de schouw volgens de bestaande toestand is echter wel bepalend voor de ruimtelijke ontwikkelingen.</i></p>

VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>5.2.6. Alle bebouwing ten zuiden van 'het sportpad' (zie overdruk) is voorzien van groene gevels gericht op het Paddenbroek. De aard van groene gevel is vrij te kiezen.</p>	<p><i>Groene gevels kunnen op verschillende manieren worden vormgegeven. Dat kan bijvoorbeeld met gevelbeplanting maar ook door ruime terrassen met plantvakken te voorzien. In het beeldkwaliteitsplan zijn diverse opties geïllustreerd.</i></p>
<p>5.2.7. Bebouwing wordt geclusterd voorzien in deelprojecten. Elke cluster of elk deelproject vormt een eenheid in architectuurstijl en omgevingsaanleg.</p>	<p><i>Het beeldkwaliteitsplan illustreert hoe clusters bebouwing in deelprojecten een eenheid in architectuurstijl en omgevingsaanleg kunnen tot stand brengen.</i></p>
<p>5.2.8. De beeldkwaliteit van elk deelproject is overeenkomstig met de verwachtingen voor een woonomgeving.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De overgang tussen publieke ruimte en private buitenruimten wordt op kwalitatieve wijze ingericht. Afsluitingen zijn enkel toegelaten in de vorm van levende hagen, al dan niet in combinatie met draadafsluiting. - Onbebouwde delen van private en collectieve tuinen zijn maximaal in te richten als groenzone. Kleinschalige tuinbergingen en terrassen kunnen voorzien worden volgens de rechtsregels van handelingen die zijn vrijgesteld van vergunning. - Speelse variatie in bouwhoogten: eengezinswoningen zijn voorzien op 2 tot 3 bouwlagen; meergezinswoningen tellen 3 tot 5 bouwlagen maar kunnen een hoogteaccent van 6 bouwlagen bevatten. De 45° -regel voor bebouwing is van toepassing. 	<p><i>Het beeldkwaliteitsplan illustreert de gewenste beeldkwaliteit met kleur- en materiaalgebruik, vormgeving, gevelopeningen, dakvorm...</i></p> <p><i>Zie begrippen – 45° -regel voor bebouwing. Zie ook voorschriften artikel 10.</i></p>
<p>5.2.9. Elk deelproject voorziet in een parkeeraanbod volgens de eigen behoefte.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkeervoorzieningen worden geclusterd per deelproject in parkeerhavens of (half-) ondergrondse parkeervoorzieningen. Individuele parkeervoorzieningen in de vorm van een carport of garage bij de individuele woning zijn niet toegelaten. - Elke wooneenheid moet beschikken over minimum 1 fietsstalplaats per hoofdkussen. Het aanbod aan fietsstalplaatsen kan verminderd worden met een aanbod aan deel-fietsystemen. Elke deel-fiets vormt het equivalent van 6 private fietsen. Fietsenstallingen zijn vlot toegankelijk vanuit het openbaar domein. - Andere functies voorzien in fietsparkeerplaatsen volgens aangetoonde behoefte. - De parkeerbehoefte voor wooneenheden omvat 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. De parkeerbehoefte kan verminderd worden met een aanbod voor autodeel-systemen. Elke deel-auto vormt het equivalent van 6 private voertuigen. Er kunnen 	<p><i>De ligging van de projectzone in het centrum van de gemeente, waar allerlei voorzieningen te voet of met de fiets bereikbaar zijn, is bijzonder geschikt voor een duurzaam mobiliteitsbeleid, waarin voorrang gegeven wordt aan weggebruikers te voet of met de fiets. Door autoparkeerplaatsen te bundelen in parkeerhavens of in (half-)ondergrondse parkeervoorzieningen vermindert de neiging om voor de auto te kiezen als vervoersmiddel, de beeldkwaliteit en verblijfskwaliteit in de omgeving verbetert en de verkeersveiligheid versterkt.</i></p> <p><i>De parkeerbehoefte en behoefte aan fietsstalplaatsen voor andere functies dan wonen kan onderbouwd worden aan de hand van de richtcijfers aangegeven in het richtlijnenboek voor de opmaak van een Mober of mobiliteitsstudie. Dit richtlijnenboek is beschikbaar op de website van de Vlaamse overheid.</i></p>

VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>voor het geheel van de projectzone maximaal 6 deel-auto's in rekening worden gebracht. Het parkeeraanbod bij meergezinswoningen is verplicht ondergronds of halfondergronds ingericht.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De parkeerbehoefte voor andere functies wordt aangetoond in de motivatienota bij de aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw. 	
<p>5.2.10. Ontwikkeling van de projectzone houdt rekening met de kwetsbaarheid van het Paddenbroek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lichthinder t.a.v. Paddenbroek maximaal vermijden: gevels gericht naar het Paddenbroek zijn voorzien van overdekte terrassen, verlichting heeft een aangepaste lichtsterkte en een neerwaartse straal, verlichtingsarmaturen hebben een beperkte hoogte en de lichtstraal is niet gericht op het Paddenbroek met amberkleurig licht. Verlichting tussen bebouwing en het Paddenbroek is sensor gestuurd. Andere verlichting in de projectzone is sensor-gestuurd waar het kan, rekening houdende met veiligheidsaspecten van de weggebruiker. - Best beschikbare technieken gebruiken om invloed van bemaling op het Paddenbroek te voorkomen. 	
<p>6. Artikel 4. Bufferzone</p> 	<p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: Overig groen</i></p>
<p>6.1. Bestemming. 6.1.1. De bufferzone is bestemd voor groenaanleg als visuele en landschappelijke buffer tussen het Paddenbroek en de projectzone.</p>	
<p>6.1.2. Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de beekvallei, - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van het beekstelsel, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie, - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en 	<p><i>Waterbeheer(-sing) is een ondergeschikte functie in dit gebied.</i></p> <p><i>Werken de algemene bestemming niet in gedrang brengen, zijn werken van een eerder beperkte omvang die een invloed hebben die in de totaliteit van het te beschouwen gebied niet significant is.</i></p> <p><i>Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van het beekstelsel is bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en</i></p>

VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>infrastructuren tegen overstromingen zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p> <p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van de beekvallei niet doen afnemen.</p> <p>De bufferzone is bouwvrij, met uitzondering van afsluitingen tussen de projectzone en het Paddenbroek.</p>	<p><i>bedding,...</i></p> <p><i>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...</i></p> <p><i>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van de waterloop zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...</i></p> <p><i>Zuiveringsinfrastructuren zoals RWZI's of collectoren of andere infrastructurele ingrepen zoals pompinstallaties, stuwen of dijken vallen niet onder de toegelaten werken, handelingen en wijzigingen.</i></p> <p><i>Voor bebouwing bestemde gebieden zijn de woongebieden, projectzone en gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.</i></p> <p><i>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek". Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</i></p>
<p>6.1.3. Werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of van waterbeheersingswerken. Behoudens een eventuele brandweg mogen geen doorgangen worden aangelegd voor gemotoriseerd verkeer. Vanuit de bufferzone mogen geen nieuwe toegangen of doorgangen worden aangelegd naar het Paddenbroek.</p>	
<p>6.2. Inrichting en beheer</p> <p>6.2.1. De buffer is minimum 15m breed, te meten vanaf de uiterste grens van het plangebied.</p>	

VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing of afstand. Er moet een strook van 10 meter breedte aangeplant worden over de hele breedte van het project zodat er zich een visuele groenbuffer kan vormen. Deze groenbuffer wordt aangeplant met zwarte els (<i>Alnus glutinosus</i>) als overstaander (dichtheid : 10 x 10 meter), deze moeten als boom uitgroeien. Daartussen worden kleinere bomen aangeplant zoals veldesdoorn, hazelaar, wilde lijsterbes, eenstijlige meidoorn, sleedoorn, hondsroos, rode kornoelje (<i>Cornus sanguinea</i>), wilde kardinaalsmuts (<i>Euonymus europaeus</i>). Deze worden aangeplant 1,5 m x 1,5 m.</p>	<p><i>De groenaanleg van de bufferzone is er op gericht om visuele verstoring door beweging vanuit de projectzone op het Paddenbroek maximaal te bufferen.</i></p> <p><i>Bepalingen vanuit het Decreet Integraal Waterbeheer, zoals met betrekking tot onderhoudsstroken langs waterlopen, blijven onverminderd van toepassing. Op het verordenend plan is de erfdiensbaarheidsstrook in overdruk weergegeven, waarop de bepalingen art. 19 van het Besluit van de Vlaamse regering (07/05/2021) met betrekking tot aanplantingen in de 5-m zone van toepassing is. Voor de duidelijkheid: de 5 meter brede zone erfdiensbaarheid om de waterloop te kunnen beheren valt niet in die 10 meter brede groenbuffer. Deze erfdiensbaarheidszone kan als ruigte beheerd worden.</i></p>
<p>6.2.3. Zolang de bufferzone niet is aangeplant kan geen vergunning worden verkregen voor realisatie van bijkomende bebouwing ten zuiden van het sportpad.</p>	
<p>Overdrukken en symbolen</p>	
<p>7. Erfontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is op 2 plaatsen aangesloten op de Parklaan. Het definitieve tracé van de interne wegenis moet worden bepaald naar aanleiding van de aanvragen tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van deze infrastructuur. Alle erfontsluitingen zijn doodlopend. De erfontsluitingen zoals weergegeven op het verordenend plan zijn flexibel binnen het plangebied. Aansluitingspunten op de Parklaan kunnen met maximaal 15 m verschuiven. Erfontsluitingen hebben een afstand tussen de rooilijnen die minimum 9 m is.</p>	
<p>8. Het sportpad wordt aangelegd als een wandel- en fietsverbinding tussen het bestaande sportcomplex, ten westen van het plangebied, en de oostelijke grens van het plangebied. Het tracé van het sportpad doorheen het plangebied is flexibel. Het sportpad is publiek toegankelijk. Het sportpad kan ingericht worden om verkeer voor de brandweer en hulpdiensten of huisvuilophaling selectief doorgang te verlenen.</p>	
<p>9. Wandel- en fietsdoorgangen zoals aangegeven op het verordenend grafisch plan hebben een flexibel tracé. Deze wegen zijn uitsluitend voorbehouden voor zwakke weggebruikers of hulpdiensten en brandweer tot op 30 m achter de Parklaan.</p>	

VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>Op minder dan 30m achter de Parklaan kunnen deze doorgangen ook gebruikt worden als ontsluiting van parkeerhavens. Er kunnen meer wandel- en fietsdoorgangen worden aangelegd dan in overdruk is aangegeven op plan. De weergegeven doorgangen zijn een te realiseren minimumaanbod.</p>	
<p>10. Bouwhoogtebeperking Ten aanzien van het Paddenbroek gelden volgende bouwhoogtebeperkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op minder dan 50 m afstand van de Molenbeek maximaal 4 bouwlagen tellen. Er kunnen geen hoogteaccenten worden toegelaten. - Op minder dan 100 m van de Molenbeek zijn maximaal 5 bouwlagen toegelaten. Er kunnen geen hoogteaccenten worden toegelaten. - Op meer dan 100 m van de Molenbeek kunnen tot 5 bouwlagen worden toegelaten. Er kan maximaal één hoogteaccent van 6 bouwlagen voorzien worden (de schouw buiten beschouwing gelaten), mits het hoogteaccent geflankeerd wordt door bebouwing op 3 à 4 bouwlagen. 	<p><i>Het is de bedoeling om een speelse variatie in bouwhoogten te verkrijgen in het volledige plangebied. Bebouwing in de nabijheid van het Paddenbroek wordt beperkt in de hoogte om te zorgen voor een geleidelijke overgang van open ruimte naar bebouwd gebied. Hoogteaccenten moeten op voldoende afstand van het Paddenbroek worden ingeplant.</i></p>
<p>11. Erfdienstbaarheidsstrook</p>	<p><i>De van toepassing zijnde sectorale wetgeving in relatie tot aanplantingen, afsluitingen of bebouwing in de erfdienstbaarheidsstroken langs waterlopen is van toepassing. Dit RUP bevat geen bijkomende voorschriften, enkel de expliciete verwijzing naar bestaande regelgeving.</i></p>