

Zulte

RUP

“Gemeentecentrum Olsene”

stedenbouwkundige voorschriften

04-11-2011



Inhoudstabel

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN	1
ART. 1: ZONE VOOR OPENBAAR PLEIN	1
ART. 2: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN.....	2
ART. 3: ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING.....	5
ART. 4: ZONE VOOR VRIJSTAANDE BEBOUWING	7
ART. 5: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS	9
ART. 6: ONTSLUITING PARKING.....	10

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN	
VERORDENEND	TOELICHTING
ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	
<p>1. Werken en constructies van openbaar nut Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden mits ze qua volume en voorkomen niet storend zijn en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.</p> <p>2. Bestaande vergunde constructies Bestaande vergunde gebouwen en constructies kunnen qua functie, inplanting en afmetingen behouden blijven. Verbouwen is mogelijk. Bij herbouw en voor het gedeelte uitbreiding dienen onderhavige regels gerespecteerd.</p>	<p><i>Werken en constructies i.f.v. openbaar nut = bv. onderhoud en inspectie van waterlopen, aanleg (ondergrondse) nutsleidingen, verdeelcabines voor distributie, e.d.</i></p> <p><i>Milieutechnische ingrepen = bv. omleggen van waterlopen, aanleg waterbufferbekkens, aanpassingswerken aan riolering, e.d.</i></p>

ART. 1: ZONE VOOR OPENBAAR PLEIN	
Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	
VERORDENEND	TOELICHTING
<p>1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van een openbaar plein en openbare parking. Dit gebied heeft ook een sociale functie.</p> <p>Deze zone kan deels bij art. 5 'zone voor openbare wegenis' worden gevoegd in het geval dit noodzakelijk zou blijken in het kader van een doortochterinrichting.</p>	<p><i>De gemeente heeft met het Vlaamse Gewest en TMVW op 26-8-2010 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met als doel 'heraanleggen van fietspaden langs N43 Grote Steenweg van De Dreve tot Lijsterstraat en langs N459, Centrumstraat vanaf N43 tot spoorwegoverbrugging incl. uitvoeren van rioleringswerken.</i></p> <p><i>De nadruk zal gelegd worden op doortocht doorheen een centrum/dorpskern eerder dan doorstroming van verkeer langs een gewestweg (zoals nu het geval is).</i></p>

ART. 1: ZONE VOOR OPENBAAR PLEIN	
Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	
VERORDENEND	TOELICHTING
<p>2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>1. Algemeen Het plein/parking dient aangelegd te worden met kleinschalige materialen. Het plaatsen van allerhande constructies welke het sociale karakter ondersteunen, is toegelaten.</p> <p>2. Toegang Rechtstreekse toegang/afrit voor mechanisch verkeer vanaf het plein tot de N43 is niet toegelaten.</p>	<p><i>Constructies welke het sociale karakter ondersteunen: bv. zitbanken, vuilnisbakken, (overdekte) fietsenstallingen, kunstwerken, kleinschalig speeltoestel, (tijdelijke) eetstanden (frituur, pizza, ...), tijdelijke attracties, groenvoorzieningen, ...</i></p> <p><i>De N43 is een secundaire weg II.</i></p>

ART. 2: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN (1)	
Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	
VERORDENEND	TOELICHTING
<p>1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Deze zone is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. In het gebouw op het grafisch plan aangeduid met een ● is tevens een horecafunctie of kleinhandelsfunctie gerelateerd aan het verenigingsleven toegelaten.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare</p>	<p><i>Onder kleinhandelsfunctie gerelateerd aan het verenigingsleven wordt begrepen: broodjeszaak, frituur, drankgelegenheden, ...</i> <i>Deze functie wordt toegelaten teneinde een meerwaarde te bieden aan de beleving van het nieuwe centrumplein dat zal ontstaan na de bouw van het nieuw administratief centrum.</i></p>

ART. 2: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN (1)	
Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	
VERDRENEND	TOELICHTING
<p>nutsvoorzieningen zijn toegelaten. Verder zijn verhandingen toegelaten in functie van het creëren van een plein en parkeerplaatsen.</p>	<p>Het aantal en de realisatie van parkeerplaatsen dient ondergeschikt te zijn aan de realisatie van een publiek plein. De parkeerplaatsen zijn veeleer bedoeld voor bezoekers en ceremoniewagens.</p>
<p>2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>1. Bezettingsgraad De zone mag voor maximaal 60% bebouwd worden. Het gebouw op het grafisch plan aangeduid met een ● mag uitbreiden/herbouwd worden tot max. 300 m² grondoppervlakte.</p> <p>2. Bouwhoogte Het aantal bouwlagen is beperkt tot 3 waarbij de maximale kroonlijsthoogte 10,50m bedraagt (gemeten t.o.v. de vloerpas, welke gelegen is tussen het niveau van de Centrumstraat en de Kruisstraat). De dakvorm is vrij. Het gebouw op het grafisch plan aangeduid met een ● heeft max. 2 bouwlagen tot aan de kroonlijst.</p> <p>3. Plaatsing gebouwen De afstand van de bebouwing tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen bedraagt min. 6,00m met uitzondering van zones over een diepte van 20,00m (t.o.v. de voorbouwlijn) ter hoogte van wachtgevels.</p> <p>4. Langzaam verkeersverbinding Doorheen deze zone dient een langzaam verkeersverbinding gerealiseerd die de Centrumstraat verbindt met de Kruisstraat.</p>	<p>De huidige oppervlakte van de voormalige pastorie bedraagt 209 m².</p> <p>De vloerpas komt te liggen tussenin het niveau Centrumstraat – Kruisstraat. Aldus kan een plein gecreëerd worden tussen kerk, voormalige pastorie en nieuw gemeentehuis op niveau van de vloerpas van het nieuwe gemeentehuis.</p> <p>Ter hoogte van bestaande wachtgevels op aanpalende percelen, mag tot tegen deze gevels gebouwd worden en dit over een maximale diepte, gemeten vanaf de voorbouwlijn, van 20,00m. Er bevindt zich een wachtgevel langsheen de Centrumstraat (ten zuiden van art. 2) en langsheen de Kruisstraat (ten westen van art. 2).</p> <p>Op vandaag is een dergelijke verbinding reeds aanwezig tussen de kerk en de voormalige pastorie.</p>

ART. 3: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN (2)

Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Deze zone is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>Verder zijn verhardingen toegelaten in functie van het creëren van een toegang naar een achtergelegen parking.</p>	<p><i>Binnen deze zone is de 'villa del arte' gesitueerd.</i></p> <p><i>Deze parking dient nog te worden gerealiseerd en valt buiten het plangebied (woongebied volgens het gewestplan). Onderhavig RUP houdt de mogelijkheid open opdat de eventuele toekomstige parking kan bereikt worden vanaf de Centrumstraat.</i></p>
<p>2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>1. Bezettingsgraad De zone mag voor maximaal 30% bebouwd worden.</p> <p>Min. 50% van de zone dient in groen te worden aangelegd.</p> <p>De som van de bijgebouwen bedraagt max. 10% van de totale oppervlakte van onderhavige bestemmingszone.</p> <p>2. Bouwhoogte Het aantal bouwlagen is beperkt tot 3 waarbij de maximale kroonlijsthoogte 9,00m bedraagt (gemeten t.o.v. peil openbaar domein aan de rooilijn). De dakvorm is vrij.</p> <p>3. Plaatsing gebouwen Max. 2/3 van de perceelsbreedte ter hoogte van de voorbouwlijn mag bebouwd worden én op voorwaarde dat er links en rechts min. 6,00m bouwvrije ruimte over blijft.</p> <p>De uiterste voorbouwlijn van de bestaande bebouwing geldt als nieuw te respecteren voorbouwlijn, met uitzondering van het beperkt naar voor</p>	<p><i>Op vandaag bedraagt de bebouwing slechts 343 m² op een totale perceelsoppervlakte van 2970 m².</i></p> <p><i>Het gebouw bevindt zich nu op een 'groen eiland'. Deze open ruimtes dienen in het straatbeeld behouden te blijven.</i></p> <p><i>Villa del Arte is opgetrokken met een uitbouw links vooraan. Een lijn in het verlengde van het meest nabij de Centrumstraat gelegen punt, geldt</i></p>

ART. 3: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN (2)	
Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	
VERORDENEND	TOELICHTING
schuiven in functie van energetische en/of esthetische maatregelen.	als uiterste bouwlijn. Energetische en/of esthetische maatregelen: bv. het extra isoleren van muren, het plaatsen van een nieuwe gevelsteen vóór de bestaande muur, het beslaan van de muur met gevelbepanking, ...

ART. 4: ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING	
Categorie van gebiedsaanduiding: wonen	
VERORDENEND	TOELICHTING
1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen met een lokale uitstraling, voor zover deze verenigbaar zijn met de woonomgeving zoals handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.	De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. 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, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. De toegelaten activiteiten mogen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden. 'Lokale uitstraling' doelt op het feit dat de functies gericht zijn op de lokale markt. Dancings zijn bv. niet toegelaten.
Het wonen heeft zowel betrekking op ééngezinswoningen als op meergezinswoningen.	Wonen: woningen en de bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...

ART. 4: ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING	
Categorie van gebiedsaanduiding: wonen	
VERORDENEND	TOELICHTING
<p>2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>1. Algemeen</p> <p>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>Het opdelen en herverdelen van percelen is toegelaten, waarbij de perceelsbreedte min. 6,00m bedraagt. Tevens kan de achterste zone van de percelen als tuinzone gevoegd worden bij een achterliggend woonproject.</p> <p>2. Dimensionering van de gebouwen</p> <p><i>Hoofdgebouw</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De <u>bouwdiepte</u> bedraagt: <ul style="list-style-type: none"> ○ Op het gelijkvloers: max. 20,00m; ○ Op de verdieping: max. 15m diep; ▪ Drie volle bouwlagen met bijkomend ev. één onderdakse bouwlaag zijn toegelaten; ▪ Kroonlijsthoogte: max. 9,00m; ▪ Nokhoogte: de nok ligt max. 5,00 m boven de bovenkant van de goot en dient evenwijdig met de bouwlijn te liggen, ▪ De <u>dakvorm</u> dient hellend te zijn, waarbij de dakhelling zich evenwijdig met de straat bevindt en met een max. dakhelling van 45°; 	<p><i>Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft.</i></p> <p><i>De minimumbreedte wordt ingevoerd om kleine, oncomfortabele woningen te vermijden.</i></p>

ART. 4: ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING	
Categorie van gebiedsaanduiding: wonen	
VERORDENEND	TOELICHTING
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dakuitbouwen zijn toegelaten bij gebouwen met max. 2 bouwlagen; Bij gebouwen met 3 bouwlagen, zijn dakuitbouwen enkel toegelaten aan de tuintzijde; ▪ Dakterrassen en dakterrasmuren die onder het dak worden geplaatst worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien. <p><i>Bijgebouw</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bijgebouwen bestaan uit max. één bouwlaag; ▪ De dakvorm is vrij; ▪ Alle nevenfuncties verwant aan de bestemming van het hoofdgebouw zijn toegelaten; ▪ De som van alle bijgebouwen bedraagt max. 10% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen betreffende zone. <p>3. Plaatsing van de gebouwen Ten aanzien van de N43 is de uiterste bouwlijn gelegen op 18,5 m uit de rooilijn.</p>	<p><i>Bij gebouwen met 3 bouwlagen zijn dakuitbouwen niet toegestaan aan de straatzijde.</i></p> <p><i>Nevenfuncties verwant aan de bestemming van het hoofdgebouw: bv. berging, tuinhuis, serre, garage, ruimte voor hobby of ontspanning, ...</i></p> <p><i>De uiterste bouwlijn t.a.v. de N43 is op het grafisch plan weergegeven.</i></p>

ART. 5: ZONE VOOR VRIJSTAANDE BEBOUWING	
Categorie van gebiedsaanduiding: wonen	
VERORDENEND	TOELICHTING
<p>1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen met een lokale uitstraling, voor zover deze verenigbaar zijn met de woonomgeving zoals handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en</p>	<p><i>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is.</i></p> <p><i>De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante</i></p>

ART. 5: ZONE VOOR VRIJSTAANDE BEBOUWING	
Categorie van gebiedsaanduiding: wonen	
VERORDENEND	TOELICHTING
<p>gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Het wonen heeft zowel betrekking op ééngezinshuizen als op meergezinshuizen.</p>	<p>voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>De toegelaten activiteiten mogen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden.</p> <p>Wonen: woningen en de bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p>
<p>2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>1. Algemeen</p> <p>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>Het afsplitsen van een deel van het perceel is toegelaten, teneinde het aanpalende perceel ter verruimen. In dit geval gelden voor het afgesplitste deel de voorschriften van art. 3 'zone voor gesloten bebouwing'.</p> <p>2. Bezettingsgraad</p> <p>De zone mag voor maximaal 30% bebouwd worden.</p> <p>Min. 40% van de zone dient in groen te worden aangelegd.</p> <p>Verharding dient te worden aangelegd in kleinschalige materialen.</p>	<p>Bebouwing: het betreft zowel hoofdgebouw als bijgebouwen.</p> <p>De som van de oppervlaktes van de huidige aanwezige gebouwen bedraagt bij benadering 343m² en 465m², voor een perceelsoppervlakte gelegen binnen de zone van resp. 2956m² en 1956m². Procentueel komt dit neer op resp. 11,6% en 24%.</p> <p>Het voegen van een deel van een perceel bij het aanpalende perceel kan interessant zijn, bv. om een wachtgevel af te werken of omdat het aanpalende perceel een te geringe straatbreedte heeft om een woning op te zetten.</p>

ART. 5: ZONE VOOR VRIJSTAANDE BEBOUWING	
Categorie van gebiedsaanduiding: wonen	
VERORDENEND	TOELICHTING
<p>De som van de bijgebouwen bedraagt max. 10% van de totale oppervlakte van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone.</p> <p>3. Bouwhoogte Het aantal bouwlagen is beperkt tot 3 waarbij de maximale kroonlijsthoogte 9,00m bedraagt (gemeten t.o.v. peil openbaar domein aan de rooilijn). De dakvorm is vrij.</p> <p>4. Plaatsing gebouwen Max. 2/3 van de perceelsbreedte ter hoogte van de voorbouwlijn mag bebouwd worden én op voorwaarde dat er links en rechts min. 6,00m bouwvrije ruimte over blijft. De voorbouwlijn van de bestaande bebouwing dient gerespecteerd te worden, met uitzondering van het beperkt naar voor schuiven in functie van energetische en/of esthetische maatregelen.</p>	<p><i>Deze gebouwen bevinden zich nu op een 'groen eiland'. Deze open ruimtes dienen in het straatbeeld behouden te blijven.</i></p> <p><i>Energetische en/of esthetische maatregelen: bv. het extra isoleren van muren, het plaatsen van een nieuwe gevelsteen vóór de bestaande muur, het beslaan van de muur met gevelbeplanking,...</i></p>

ART. 6: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS	
Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur	
VERORDENEND	TOELICHTING
<p>1. BESTEMMINGVOORSCHRIFTEN</p> <p>Dit gebied is bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden.</p>	

ART. 6: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS	
Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur	
VERORDENEND	TOELICHTING
<p>INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>1. Algemeen</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van de verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>De inrichting dient het langzaam rijden van gemotoriseerd verkeer op een belangrijke doorgangsweg te bewerkstelligen.</p> <p>Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de weginfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.</p>	

ART. 7: ONTSLUITING PARKING	
VERORDENEND	TOELICHTING
<p>1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van een toegangsweg naar de achterliggende percelen.</p>	<p><i>De grondkleur is art. 4 'zone voor vrijstaande bebouwing'.</i></p> <p><i>Op de achterliggende percelen is het de bedoeling een parking te realiseren (buiten het plangebied en woongebied volgens gewestplan).</i></p>

ART. 7: ONTSLUITING PARKING

VERORDENEND	TOELICHTING
2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	<i>Onderhavig voorschrift houdt de mogelijkheid open opdat de eventuele toekomstige parking kan bereikt worden vanaf de Centrumstraat.</i>
Het tracé is indicatief aangeduid. De inrichting is gericht op stapvoets verkeer. De wegbreedte dient hierop afgestemd te worden.	