

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN "SINT - NORBERTUS"

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Stad Landen

8 maart 2012

Titel	Stedenbouwkundige voorschriften GemRUP St Norbertus
Opdrachtgever	Stad Landen
Contactpersoon opdrachtgever	Indra Bilsen
Opdrachtnemer	TRITEL Hasselt (Technum Tractebel Engineering n.v.) Ilgathaan 23 - 3500 Hasselt T +32 11 28 86 00 - tritel@tritel.be
Contactpersoon voor opdracht- nemer	Inge Gorissen, architect – stedenbouwkundige CREOSUM bvba in opdracht van opdrachtnemer
Datum	13/04/2012
Versienummer	1
Projectnummer	H.136750

DOCUMENTGESCHIEDENIS

Versie	Datum	Opmerkingen
Schetsontwerp	21/03/08	
Voorontwerp	11/04/08	
Plenaire vergadering	08/05/08	
Ontwerp	16/06/08	
Ontwerp	10/05/11	
Definitief ontwerp	8/03/12	Dossier voor definitieve vaststelling

DOCUMENTVERANTWOORDELIJKHEID

Auteur(s)		Datum
	Christel Verheyen	
Documentcreëner(s)	Inge Gorissen	Datum

BESTANDSINFORMATIE

Bestandsnaam	Sb rup
Laatst opgeslagen	13/04/2012

KWALITEIT



STAD LANDEN

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (GEMRUP) 'SINT – NORBERTUS'

Op basis van artikel 2.2.13 en 2.2.9 – 2.2.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

Renaat Kamers, Eddy Vandenbosch

De Secretaris, De Voorzitter van de gemeenteraad

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van tot

Renaat Kamers, Kris Colsou

De Secretaris, De Burgemeester

Opgesteld door Tritel – Spatial Planning & Design

Hasselt,

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

Renaat Kamers, Eddy Vandenbosch

De Secretaris, De Voorzitter van de gemeenteraad

Inge Gorissen, Ruimtelijk Planner opgenomen in het register BVR
05.05.2000, gewijzigd 07.07.2000, 07.11.2003, 23.04.2004 en 23.06.06.

INHOUD

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1	Grens van het Ruimtelijk uitvoeringsplan	3
1.2	Verordende kracht	3
1.3	Geldigheid van de algemene bepalingen	3
1.4	Bestaande toestand	3
1.5	Bestaande bebouwing	3
1.6	Implementatie grond en panden beleid	3
1.7	Beplantingen	3
1.8	Publiciteit	3
1.9	Nutsvoorzieningen	3
1.10	Algemeen architectonisch voorkomen	3
1.11	Duurzaamheid	4
1.12	Integraal waterbeheer	4
1.13	Terminologie	5

2. BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE

2.1	WONEN	6
	Art. 1. Zone voor wonen – specifieke typologie in park	6
	Art. 2. Zone voor gemengde functies - centrumas	12
	Art. 3. Zone voor gemengde functies	16
	Art. 4. Zone voor wonen	20
	Art. 5. Zone voor wonen: smalle rijwoningen Sint Norbertusstraat	24
	Art. 6. Zone voor wonen rond erf Syndicaatstraat	28

	Art. 7. Projectzone	32
	Art. 8. Zone voor voortuinen	37
2.2	OVERIG GROEN	38
	Art. 9. Zone voor groengebied	38
	Art. 10. Zone voor voormalige spoorwegzate – groene randzone met fietspad	38
2.3	LJNINFRASCTUUR	40
	Art. 11. Zone voor hoofdontsluitingsweg	40
	Art. 12. Zone voor wegen	40
	Art. 13. Zone voor centrumplein	41
2.4	GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN NUTSVOORZIENINGEN	- 43
	Art. 14. Zone voor openbaar nut	43
2.5	OVERIGE AANDUIDINGEN	50
	Art. 15. Ontsluiting gemotoriseerd verkeer	50
	Art. 16. Voetgangersdoorsteek	50
	Art. 17. Beeldbepalend gebouw	51
	Art. 18. Ruimtelijke eenheid in groenstructuur	52

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 Grens van het Ruimtelijk uitvoeringsplan

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.

1.2 Verordende kracht

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit GemRUP.

1.3 Geldigheid van de algemene bepalingen

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone.

1.4 Bestaande toestand

De 'bestaande toestand' is de toestand – activiteiten in een gegeven vorm en omvang – bij het opstellen van het RUP.

1.5 Bestaande bebouwing

Vergunning plichtige werken zoals verbouwen, uitbreiden en heropbouw kunnen worden toegestaan voor bestaande vergunde gebouwen, ongeacht de bestemmingszone waarin ze zijn gelegen.

1.6 Implementatie grond en panden beleid

In het kader van het sociaal objectief is de geldende regelgeving van toepassing. Het percentage aan sociale woningen wordt bepaald conform het Decreet Grond- en pandenbeleid.

1.7 Beplantingen

De voorgeschreven beplantingen zullen bestaan uit inheemse, standplaats gebonden bomen en struiken. Het betreft beplanting, of plantengroei, die van nature, spontaan voorkomt bij de fysische omstandigheden die zich in deze streek en/of op deze specifieke plaats voordoen. Deze planten kunnen zowel van autochtone oorsprong zijn, dan wel in het verleden ingevoerd en inmiddels geïntegreerd in het natuurlijk milieu.

1.8 Publiciteit

De bestaande wetten en reglementen zijn hier van toepassing.

1.9 Nutvoorzieningen

Oprichting van openbare nutvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, bus wachthokjes, publieke infopanelen mogen in alle bestemmingszones. Deze nutvoorzieningen moeten zoveel mogelijk landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden, zodat ze niet als storende objecten worden waargenomen.

1.10 Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal strak, eenvoudig en kwaliteitsvol zijn. De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

- Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz

- De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz
- Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Volumes dienen op een harmonische wijze aan te sluiten enerzijds op elkaar, maar ook op hun omgeving (qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal, ...) om tot een ruimtelijke eenheid te komen.

Vernieuwende architectuur, waaronder alle vormen van duurzame, energiezuinige en zogenaamde lage-energie- of lage-verbruik- gebouwen, zijn toegelaten.

Daktuinen of -terrassen zijn toegelaten indien ze zich situeren binnen de toegelaten bouwzone en voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten.

Materialagebruik

Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in **duurzame materialen** die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerk, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord en in harmonie met de omgeving te zijn. De aanleg van groendaken en daktuinen is toegestaan. Ook het plaatsen van zonneboilers en/of fotovoltaïsche zonnepanelen op het dak is toegelaten.

Zichtbaar blijvende gevels worden afgewerkt door de aanbouwende, met materialen gelijkwaardig aan deze van het hoofdgebouw. Tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen. Dit kan in een zelfde materiaal zijn als de voorgevel of in een ander duurzaam en waterdicht gevelmateriaal dat een verantwoord architectonisch geheel vormt met de totaliteit van het bouwvolume.

Voor de gevels mogen niet meer dan twee verschillende gevelmaterialen gebruikt worden (gevelsteen in verschillende kleuren worden als verschillende materiaal beschouwd), dit geldt eveneens voor de keuze van buitenschrijnwerk.

Afwijkingen en wijzigingen worden in principe niet toegestaan. Ze kunnen enkel volgens de geldende wettelijke bepalingen worden aangevraagd om de architecturale en de ruimtelijke inpassing van een project op een verantwoorde wijze mogelijk te maken of te verbeteren.

1.11 Duurzaamheid

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig kunnen zijn voor de realisatie van een bestemming zijn toegelaten voor zover ze wettelijk en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemmingen;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de bestaande of gewenste dichtheid;
- de inpassing in de omgeving.

Elke aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning en/of verkavelingsvergunning binnen onderhavig gemeentelijk RUP, zal naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening¹, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik;
- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik

1.12 Integraal waterbeheer

De geldende regelgeving is van toepassing.

¹ In de vigerende wetgeving wordt het begrip 'goede ruimtelijke ordening' gedefinieerd.

1.13 Terminologie

Bestaande bebouwing: Al de constructies (het geheel aan bouwen) aanwezig op het terrein zoals grafisch weergegeven op het plan bestaande toestand.

B/T - Bebouwingcoëfficiënt: De bebouwingcoëfficiënt is de verhouding van het geheel van de bebouwde terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestemmingszone.

Bouwhoogte: Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaveld of voorliggende stoep tot de bovenkant voorgeveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).

Constructie: Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.

Dakrand: snijpunt van het vertikaal gevelvlak met het dakvlak (plat)

Gebouw: Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

Inrichtingsstudie: 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 stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de advies verlenende 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.

Kroonlijst: snijpunt van het verticale gevelvlak met het hellend dakvlak,

T = Terreinoppervlakte: totale oppervlakte van de zone waarop de betreffende voorschriften van toepassing zijn.

Vloeroppervlakte: De buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw.

V/T – Vloerindex: De vloerindex is de verhouding van de totale vloeroppervlakte op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestemmingszone.

Verharding: Verharding kan gesloten verharding, halfopen – of open verharding zijn. Gesloten verhardingen zijn asfalt of beton. Halfopen verhardingen zijn: betonplaten, klinkers, kasseien, steenslag, gebonden dolomiet. Zij zijn waterdoorlatend. Puin is niet toegelaten. Open - verhardingen bestaan uit ongebonden (grofkorrelig) materiaal, oa grind, ongebonden dolomiet. Dit is waterdoorlatend.

2. BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE

2.1 WONEN

Art. 1. Zone voor wonen – specifieke typologie in park

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Zone met codering A, C, D en E: specifieke bouwvorm voor wonen, appartementen in een groene parkomgeving.	Gebiedscategorie
Zone met codering B en D: specifieke bouwvorm als “eye-catcher”. Dit wil zeggen dat zij volumematisch werken als een poort naar de kern van de stad Landen.	Wonen , cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.
De aard van de woongelegenheden (appartementen en studio’s, lofts ...) moet divers zijn, zodat zij in aanmerking komen voor een divers publiek. Er mag maximum 50 % van de invulling bestemd zijn voor de huursector.	Bestemming
Specifiek voor de zone E:	Zone met codering C , D en E : enkel wonen, uitgezonderd in D is op het gelijkvloers en op de eerste verdieping een ondersteuningsfunctie voor sociale doeleinden toegelaten.
De zone E is een zone waar enkel gewoond mag worden. Dit in de vorm van meergezinswoningbouw in de vorm van appartementen. Er gebeurt geen opdeling in percelen. Er zijn maximum twee bouwlagen toegelaten. Een plat dak is verplicht. De aanleg van groendaken en daktuinen is aangewezen. Het parkeren bij de woonfunctie gebeurt verplicht ondergronds. In de voorschriften wordt bijkomend ingeschreven dat per woongelegenheid 1,5 parkeerplaats	Zone met codering A en B : wonen met handel, kantoren, diensten, openbare nuts – gemeenschapsvoorzieningen, horeca, vrije beroepen.
	Bebouwingpercentage
	Zone A
	<ul style="list-style-type: none"> De bebouwingsindex B/T bedraagt max. 0.35 De vloerindex V/T bedraagt max. 2.45
	Zone B
	<ul style="list-style-type: none"> De bebouwingsindex B/T bedraagt max. 0.5

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p> <p>moet voorzien worden, zo is er de garantie dat het openbaar domein niet bijkomend belast wordt met autostalplaatsen. De niet bebouwde zone moet ingericht worden als een park. Het groen karakter moet primeren. Dit gebeurt door de aanplanting van hoogstambomen. De zone E heeft een max. bebouwingsindex (B/T) van 0.32. De rest van de zone moet als park ingericht worden, dit park blijft een publieke rol vervullen want aan de rand is een voetgangersdoorsteek ingeschreven die de Allendelaan verbindt met de Hannuitsesteenweg. Ook al wordt deze zone door middel van het RUP bebouwbaar gemaakt voor de invulling met wonen: er zijn voldoende garanties ingeschreven voor het uitbouwen van de kwaliteit van de plek die er nu quasi braak of verwaarloosd blijft. Ze heeft op dit moment geen functie: de plek wordt ingeschakeld in het weefsel, de doorwaadbaarheid voor de voetganger wordt vastgelegd, met een nieuwe invulling is er een betere sociale controle. Het behoud van het groen karakter staat voorop bij de invulling (zie beperkte B/T).</p>	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • De vloerindex V/T bedraagt max. 2.5 <p>Zone C</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bebouwingsindex B/T bedraagt max. 0.3 • De vloerindex V/T bedraagt max. 2.7 <p>Zone D</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bebouwingsindex B/T bedraagt max. 0.28 • De vloerindex V/T bedraagt max. 1.96 <p>Zone E</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bebouwingsindex B/T bedraagt max. 0.32 • De vloerindex V/T bedraagt max. 0.64 <p>Bouwvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> • Meergezinswoningbouw in de vorm van appartementen zone C, D en E, beperkte nevenfunctie in D op gelijkvloers voor sociale doeleinden • Meergezinswoningbouw in de vorm van appartementen zone A en B met op het gelijkvloers nevenfuncties (zie bestemming) <p>Dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plat dak verplicht, er kan een bijkomende bouwlaag worden opgericht binnen het maximale gabariet voorzien voor een hellend dak onder maximum 45° en max. nokhoogte van 6.00 bo-

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
De aantal bouwlagen die zijn toegelaten maken dat de volumes ten opzichte van elkaar ongeveer even hoog zijn, het reliëf speelt een cruciale rol.	ven de dakrand. De bijkomende bouwlaag wordt eveneens plat afgedekt. De aanleg van groendaken en daktuinen is aangewezen.
	<p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone met codering A: maximum 7 bouwlagen • Zone met codering B: maximum 5 bouwlagen • Zone met codering C: maximum 9 bouwlagen • Zone met codering D: maximum 7 bouwlagen • Zone met codering E: maximum 2 bouwlagen <p>De hoogte van één bouwlaag bedraagt maximum 3.20 m.</p>
Omwille van de situering van de woongebouwen aan de Postlaan en als entree tot de stad Landen moeten deze volumes een poort creëren als toegang tot de stad.	<p>Materialen en voorkomen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk esthetisch verantwoord te zijn in harmonie met de omgeving. De aanleg van groendaken en daktuinen is aangewezen. • Volumes dienen zich op een harmonische wijze in te passen in de omgeving, specifiek voor de zones met codering B en D wordt gesteld dat dit volume ruimtelijk waarneembaar moet zijn als eyecatcher vanaf de Postlaan. • Bij iedere woongelegenheid moet een bruikbaar terras worden voorzien van minimum 10m² groot. Dit terras moet inpandig geconstrueerd worden.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Verplicht ondergronds parkeren, bij de functie wonen zijn het aantal plaatsen verplicht vastgelegd	<p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Percelen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er gebeurt geen opdeling in percelen <p>Losstaande bijgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deze zijn in de zone niet toegestaan. <p>Niet bebouwde zone</p> <ul style="list-style-type: none"> • De niet bebouwde zone dient ingericht te worden als een park. Het groen karakter moet pri-meren. Dit gebeurt door de aanplanting met hoogstambomen, die inheems zijn. • De aanleg van inritten, toegangen, terraszone bij de bebouwing en parkeerplaatsen is toege-staan. De verhandingen gebeuren in duurzame waterdoorlatende materialen. <p>Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het parkeren bij de woonfunctie gebeurt ondergronds. Bij iedere woongelegenheid moet 1,5 parkeerplaats voorzien worden Er kunnen parkeerplaatsen voorzien worden in open lucht voor bezoekers bij de gebouwen.
<p>Bij het dossier van de stedenbouwkundige vergunnings-aanvraag moet een inrichtingsstudie gevoegd worden.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft in grondplan op schaal 1/500 en in snede op schaal 1/100 een ontwerp van inrichting weer met aanduiding op het betrokken perceel en alle aan- liggende percelen (voor zover door vergunningen gekend) de bestaande en gewenste toestand van:</p>	<p>Inrichtingsstudie</p> <p>"Om voldoende informatie te hebben voor een goede beoordeling van projecten en hun exacte gevol- gen, wordt in geval van een projectzone strikt toegekeken op de volledigheid en duidelijkheid van het aanvraagdossier. Naast de wettelijk voorziene documenten wordt een inrichtingsstudie aan het dossier toegevoegd.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • de inplanting en volumeopbouw van nieuwe bouwvolumes, met aanduiding van bouwlagen, toegangen en geveltelingen met materiaal aanduiding; • organogram: een gedetailleerd overzicht van programma - wensen/eisen; • de inplanting en inrichting van alle open ruimte en ruimten niet afgesloten van de buitenlucht, ongeacht of deze op de begane grond dan wel op of in volumes verwerkt zijn, met aanduiding van (eventuele) publieke toegankelijkheid, verhouding open – gesloten ruimte; • ontsluitingswegen, interne circulatie, aanduiden van verblijfsruimten en parkeervoorzieningen; • dimensioneren van de parkeervoorziening, verwachte verkeersproductie, schatting van grootte en tijds kader van eventuele uitbreidingsperspectieven (indicatief); • types van groene massa's en ruimten zoals bo- menggroepen en -rijen, haagstructuren, heestergroepen, vaste plantengroepen, gazon, ... (beplantingsplan op schaal 1/200 of groter); • situering en types van verharde ruimten zoals pleinen, paden, parkeervoorzieningen, ...; • situering en types van afsluitingen en verlichting; • inplanting van straat- en parkmeubliair; • desgevallend, eventuele fasering van het project met verantwoording. 	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p> <p>De inrichtingsstudie dient tot voorlichting van de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de bestemmingsvoorschriften. Er moet voldoende groenvoorziening in de zones ingepast worden.</p> <p>De inrichtingsstudie kan ter beoordeling van inhoud en volledigheid voorgelegd worden aan de GFCORO.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p>Beheersvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beheer park: één beheersinstantie; <p>Het stadsbestuur van Landen heeft een recht van voorkoop voor de zones B en D.</p>

Art. 2. Zone voor gemengde functies - centrumas

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Dit is de zone centrumas: Hannuisesteenweg, Brugstraat, Stationsplein, Smeestersstraat en de Raatshovenstraat van de kern Sint – Norbertus: wat bestemming betreft moet die functie ondersteund worden</p> <p>De typologie: overwegend gesloten bouwvorm ondersteunt de situering in het centrum.</p>	<p>Gebiedscategorie</p> <p>Wonen, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p>
	<p>Bestemming</p> <p>Zone voor wonen met handel, kantoren, diensten, openbare nuts – en gemeenschapsvoorzieningen, horeca, vrije beroepen en lokale bedrijvigheid die niet storend is voor de woonomgeving</p>
	<p>Inrichtingsvoorschriften</p>
	<p>Bouwvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesloten en half open bebouwing <p>Architecturale uitgangspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk esthetisch verantwoord te zijn in harmonie met de omgeving. De aanleg van groendaken en daktuinen is aangewezen. • Volumes dienen zich op een harmonische wijze in te passen in de omgeving, specifiek voor de gesloten en half open bouwvorm dient een gepaste aansluiting op naburige panden gecreëerd te worden.
<p>De wand aan het stationsplein moet een volwaardige ge-</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De gevelwand aan het Stationsplein – de hoek van de Brugstraat met het Stationsplein moet

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundige voorschrift</i>
<p>velwand zijn.</p> <p>Bij appartementen moeten bruikbare inpandige terrassen voorzien worden bij iedere woongelegenheid</p> <p>Bestaande perceelindeling is richtinggevend</p>	<p>een volwaardige gevelpleinwand zijn. Deze wand moet ruimtelijk, architecturaal en functioneel inspelen op het stationsplein.</p> <ul style="list-style-type: none"> In het geval van appartementen: bij iedere woongelegenheid moet een bruikbaar terras worden voorzien van minimum 10m² groot. Dit terras moet inpandig geconstrueerd worden. <p>Perceelsbreedte</p> <ul style="list-style-type: none"> De bestaande perceel indeling is richtinggevend, samenvoeging van percelen is toegestaan. <p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> Aan de Hannuitsesteenweg, de St Norbertusstraat, de Raatshovenstraat: maximum 3 bouwlagen Aan de Brugstraat en het Stationsplein: maximum 4 bouwlagen Aan de Kan van Beygaerdenlaan: maximum 2 bouwlagen De hoogte van één bouwlaag bedraagt in principe 3.20 m. Uitzondering: in functie van een ne-venbestemming kan de bouwhoogte op het gelijkvloers max. 4.00 m bedragen. In het dak mag slechts één laag ingericht worden die betrekking heeft op de onderliggende bouwlaag. In het dak zijn geen aparte woongelegenheden toegestaan. <p>Bouwdiepte (hoofdgebouw en meerdiepte op het gelijkvloers)</p> <ul style="list-style-type: none"> In harmonie met de aanpalende bebouwing Op het gelijkvloers maximaal 17.00 m, uitzonderd bestaande vergunde gebouwen Op verdieping maximaal 12.00 m <p>Inplanting</p> <ul style="list-style-type: none"> De voorgevel: bouwen op de rooilijn is verplicht, uitzonderd op de plaatsen waar een zone
<p>Omwille van de situering aan de spoorwegbundel, die ruimtelijk een breed perspectief creëert zijn aan de Brugstraat 4 bouwlagen toegestaan. Aan het Stationsplein zijn ook 4 bouwlagen toegestaan.</p> <p>Aan de Hannuitsesteenweg is het voorkomen van groene voortuinen verademend in het straatbeeld.</p>	

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p>voor voortuin is aangegeven. Hier situeert zich een verplichte bouwlijn achter de voortuinzone.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De achtergevel: zie bouwdiepte • De zijgevel: gemene gevel tegen de perceelgrens, vrijstaande gevel: op min. 3.00 m van de perceelgrens
	<p>Dakvorm</p> <p>Hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakvorm vrij, doch in harmonie met de omgeving. De dakvorm moet afgestemd worden op de aangrenzende panden. • Bij een hellend dak: de maximale helling bedraagt 45° en de nokhoogte situeert zich maximum 6.00 m boven de dakrand. • Bij een plat dak: er kan een bijkomende bouwlaag opgericht worden binnen het maximale garit voorzien voor een hellend dak onder max. 45° en max. nokhoogte van 6.00 m boven de dakrand. De bijkomende bouwlaag wordt eveneens plat afgedekt. • Afgeknotte daken zijn niet toegestaan. De afgeknotte hoogte kan niet als nok beschouwd worden. <p>Meerdiepte op het gelijkvloers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakvorm vrij, in harmonie met het hoofdgebouw • Met een maximale dakhelling van 45° en een max. nokhoogte van 3.20 m boven de dakrand. <p>Bijgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het oprichten van bijgebouwen aanvullend op de toegelaten functies is toegelaten voor zover zij de bestemming van de zone niet schaden. Losstaande bijgebouwen zijn dus qua bestemming complementair aan de toegelaten functies. Ze vormen één geheel met de hoofdgebouw
<p>Om zo weinig mogelijk auto's op het openbaar domein te stallen is op percelen waar langs de achterzijde een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is voorzien een autostalplaats aan de achterzijde van het perceel verplicht.</p>	

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p> <p>Bij appartementen is op percelen waar langs de achterzijde een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is voorzien een ondergrondse parking verplicht.</p>	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p> <p>wen. Zij worden met gelijkwaardige materialen opgericht en afgewerkt. Bijgebouwen kunnen voorzien worden in de achtergevelzone en eventueel in de zijgevelzone. De eventuele bebouwing in de zijgevelzone is enkel toegelaten in de vorm van carports en is ondergeschikt aan het hoofdvolume.</p> <ul style="list-style-type: none"> • bij een achter toegang: aanduiding ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer – blokjeslijn: 1. bij eengezinswoning: autostalplaats of garage aan de achterzijde van het perceel is verplicht, 2. bij appartementen: verplicht ondergronds parkeren. • Inplanting: ofwel op minimum 2.00 m van de perceelgrenzen ofwel op de perceelgrens, op minimum • Bouwvolume: de maximum hoogte bedraagt 3.20 m tot bovenkant dakrand, de maximum nokhoogte bedraagt 4.50 m • Dakvorm: de dakvorm is vrij, gekoppelde bijgebouwen zijn van eenzelfde dakbedekking voorzien • Materialen: hetzelfde materiaal als voor het hoofdgebouw, andere esthetisch verantwoorde materialen, bij voorkeur hout, betonplaten zijn niet toegestaan <p>Niet bebouwde zone</p> <ul style="list-style-type: none"> • Achtergevelzone en zijgevelzone: de niet bebouwde zone dient te worden ingericht als tuin, een beplanting is verplicht, verhardingen gebeuren in duurzame materialen

Art. 3. Zone voor gemengde functies

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundige voorschrift</i>
	Gebiedscategorie
	Wonen , cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.
	Bestemming
Dit is de Hannuitsesteenweg die de kern binnenkomt en aansluit op de Postlaan. Wat bestemming betreft moet die functie ondersteund worden. De verkoop van shopping goederen is niet toegestaan, deze vorm van handel hoort thuis in het centrum van de stad Landen.	<ul style="list-style-type: none"> • Zone voor wonen met eventueel een vrij beroep. Er is handel toegestaan en lokale bedrijvigheid die niet storend is voor de woonomgeving. Onder handel wordt verstaan: die handel die niet thuis hoort in het shoppingaanbod, want deze vorm van handel hoort thuis in de centrum-kern ten noorden van het station. De handel die wel is toegestaan, is handel die voorziet in de verkoop van dagdagelijkse goederen, het convenience aanbod: zoals een bakker, voedingszaak, slager ...
	Inrichtingsvoorschriften
	Bouwworm
De typologie: gesloten bouwworm ondersteunt de situering langs de invalsweg tot de kern.	<ul style="list-style-type: none"> • Gesloten en half open bebouwing, tenzij de bestaande perceelsindeling niets anders mogelijk maakt
	Architecturale uitgangspunten
	<ul style="list-style-type: none"> • Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmateria-

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<ul style="list-style-type: none"> • len, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk esthetisch verantwoord te zijn in harmonie met de omgeving. De aanleg van groendaken en daktunen is aangewezen. • Volumes dienen zich op een harmonische wijze in te passen in de omgeving, specifiek voor de gesloten en half open bouwvorm dient een gepaste aansluiting op naburige panden gecreëerd te worden. • In het geval van appartementen: bij iedere woonruimte moet een bruikbaar terras worden voorzien van minimum 10m² groot. Dit terras moet in pandig geconstrueerd worden. 	<p>Perceelsbreedte</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bestaande perceelsindeling is richtinggevend, samenvoeging van percelen is toegestaan.
<p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 3 bouwlagen • De hoogte van één bouwlaag bedraagt in principe 3.20 m. Uitzondering: in functie van een nevenbestemming kan de bouwhoogte op het gelijkvloers max. 4.00 m bedragen. • In het dak mag slechts één laag ingericht worden die betrekking heeft op de onderliggende bouwlaag. In het dak zijn geen aparte woongelegenheden toegestaan. 	<p>Bouwdiepte (hoofdgebouw en meerdiepte op het gelijkvloers)</p> <ul style="list-style-type: none"> • In harmonie met de aanpalende bebouwing • Op het gelijkvloers maximaal 17.00 m, uitgezonderd voor gebouwen met een handelsfunctie, hiervoor is de bouwdiepte op het gelijkvloers maximaal 20.00 m en uitgezonderd voor bestaande vergunde gebouwen. • Op verdieping maximaal 12.00 m
<p>Inplanting</p> <ul style="list-style-type: none"> • De voorgevel: bouwen op de rooilijn is verplicht, uitgezonderd op de plaatsen waar een zone 	

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p>voor voortuin is aangegeven. Hier situeert zich een verplichte bouwlijn achter de voortuinzone.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De achtergevel: zie bouwdiepte • De zijgevel: gemene gevel tegen de perceelgrens, vrijstaande gevel: op min. 3.00 m van de perceelgrens
	<p>Dakvorm</p> <p>Hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakvorm vrij, doch in harmonie met de omgeving. De dakvorm moet afgestemd worden op de aangrenzende panden. • Bij een hellend dak: de maximale helling bedraagt 45° en de nokhoogte situeert zich maximum 6.00 m boven de dakrand. • Bij een plat dak: er kan een bijkomende bouwlaag opgericht worden binnen het maximale garit voorzien voor een hellend dak onder max. 45° en max. nokhoogte van 6.00 m boven de dakrand. De bijkomende bouwlaag wordt eveneens plat afgedekt. • Afgeknotte daken zijn niet toegestaan. De afgeknotte hoogte kan niet als nok beschouwd worden.
	<p>Meerdiepte op het gelijkvloers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakvorm vrij, in harmonie met het hoofdgebouw • Met een maximale dakhelling van 45° en een max. nokhoogte van 3.20 m boven de dakrand.
<p>Om zo weinig mogelijk auto's op het openbaar domein te stallen is op percelen waar langs de achterzijde een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is voorzien een autostal-</p>	<p>Losstaande bijgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het oprichten van bijgebouwen aanvullend op de toegelaten functies is toegelaten voor zover zij de bestemming van de zone niet schaden. Losstaande bijgebouwen zijn dus qua bestem-

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p> <p>plaats aan de achterzijde van het perceel verplicht.</p> <p>Bij appartementen is op percelen waar langs de achterzijde een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is voorzien een ondergrondse parking verplicht.</p>	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p> <p>ming complementair aan de toegelaten functies. Ze vormen één geheel met de hoofdgebouwen. Zij worden met gelijkwaardige materialen opgericht en afgewerkt. Bijgebouwen kunnen voorzien worden in de achtergevelzone en eventueel in de zijgevelzone. De eventuele bebouwing in de zijgevelzone is enkel toegelaten in de vorm van carports en is ondergeschikt aan het hoofdvolume.</p> <ul style="list-style-type: none"> • bij een achter toegang: aanduiding ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer – blokjeslijn: 1. bij eengezinswoning: autostalplaats of garage aan de achterzijde van het perceel is verplicht, 2. bij appartementen: verplicht ondergronds parkeren. • Inplanting: ofwel op minimum 2.00 m van de perceelgrenzen ofwel op de perceelgrens • Bouwvolume: de maximum hoogte bedraagt 3.20 m tot bovenkant dakrand, de maximum nokhoogte bedraagt 4.50 m • Dakvorm: de dakvorm is vrij, gekoppelde bijgebouwen zijn van eenzelfde dakbedekking voor-zien • Materialen: hetzelfde materiaal als voor het hoofdgebouw, andere esthetisch verantwoorde materialen, bij voorkeur hout, betonplaten zijn niet toegestaan <p>Niet bebouwde zone</p> <ul style="list-style-type: none"> • Achtergevelzone en zijgevelzone: de niet bebouwde zone dient te worden ingericht als tuin, een beplanting is verplicht, verhardingen gebeuren in duurzame materialen

Art. 4. Zone voor wonen

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	Gebiedscategorie
	Wonen , cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.
	Bestemming
Dit zijn de woonstraten in de kern Sint – Norbertus. Het betreft ook de sociale woonwijk ten oosten van de kern.	<ul style="list-style-type: none">• Zone voor wonen met eventueel een vrij beroep. Er zijn geen andere bestemmingen toegestaan, met uitzondering van de pastorie waarin, maximum twee woongelegenheden of sociale gemeenschapsfuncties zijn toegestaan. Wonen gebeurt enkel in de vorm van een eengezinswoning op ieder perceel, uitgezonderd bestaande vergunde panden met appartementen.
	Inrichtingsvoorschriften
De typologie: gesloten, half open en open bouwvormen zijn toegestaan.	Bouwvorm <ul style="list-style-type: none">• Gesloten, half open en open bebouwing zijn toegestaan. Architecturale uitgangspunten <ul style="list-style-type: none">• Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk esthetisch verantwoord te zijn in harmonie met de omgeving. De aanleg van groendaken en daktuinen is aangewezen.• Volumes dienen zich op een harmonische wijze in te passen in de omgeving, specifiek voor de gesloten en half open bouwvorm dient een gepaste aansluiting op naburige panden gecreëerd te worden.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Omwille van het feit dat het gaat over woonstraten be- draagt de bouwhoogte maximum 2 bouwlagen.</p>	<p>Perceelsbreedte</p> <ul style="list-style-type: none"> De bestaande perceelsindeling is richtinggevend, samenvoeging van percelen is toegestaan.
	<p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> Maximum 2 bouwlagen, uitgezonderd de waardevolle panden gelegen aan de Smeestersstraat. Hier is de bestaande hoogte de aan te houden bouwhoogte. De hoogte van één bouwlaag bedraagt in principe 3.20 m.
	<p>Bouwdiepte (hoofdgebouw en meerdiepte op het gelijkvloers)</p> <ul style="list-style-type: none"> In harmonie met de aanpalende bebouwing Op het gelijkvloers maximaal 15.00 m, uitgezonderd bestaande vergunde gebouwen. Op verdieping maximaal 12.00 m
	<p>Inplanting</p> <ul style="list-style-type: none"> De voorgevel: op minimum 0.00 m en maximum 10.00 m vanaf de rooilijn, in harmonie met de bebouwing in de omgeving, waarbij de woonkwaliteit van de aangrenzende percelen bepalend is. In geval van gesloten en half open bebouwing bepaalt de eerste vergunning de voorgevel- lijn voor de tegen elkaar aansluitende volumes. De achtergevel: zie bouwdiepte De zijgevel: gemene gevel tegen de perceelgrens, vrijstaande gevel: op min. 3.00 m van de perceelgrens

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Om zo weinig mogelijk auto's op het openbaar domein te stallen is op percelen waar langs de achterzijde een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is voorzien een autostalplaats aan de achterzijde van het perceel verplicht.</p>	<p>Dakvorm</p> <p>Hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakvorm vrij, doch in harmonie met de omgeving. De dakvorm moet afgestemd worden op de aangrenzende panden. • Bij een hellend dak: de maximale helling bedraagt 45° en de nokhoogte situeert zich maximum 6.00 m boven de dakrand. • Bij een plat dak: er kan een bijkomende bouwlaag opgericht worden binnen het maximale garit voorzien voor een hellend dak onder max. 45° en max. nokhoogte van 6.00 m boven de dakrand. De bijkomende bouwlaag wordt eveneens plat afgedekt. • Afgeknotte daken zijn niet toegestaan. De afgeknotte hoogte kan niet als nok beschouwd worden. <p>Meerdiepte op het gelijkvloers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakvorm vrij, in harmonie met het hoofdgebouw • Met een maximale dakhelling van 45° en een max. nokhoogte van 3.20 m boven de dakrand. <p>Bijgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het oprichten van bijgebouwen aanvullend op de toegelaten functies is toegelaten voor zover zij de bestemming van de zone niet schaden. Losstaande bijgebouwen zijn dus qua bestemming complementair aan de toegelaten functies. Ze vormen één geheel met de hoofdgebouwen. Zij worden met gelijkwaardige materialen opgericht en afgewerkt. Bijgebouwen kunnen voorzien worden in de achtergevelzone en eventueel in de zijgevelzone. De eventuele bebouwing in de zijgevelzone is enkel toegelaten in de vorm van carports en is ondergeschikt aan

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p>het hoofdvolume.</p> <ul style="list-style-type: none"> • bij een achter toegang: aanduiding ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer – blokjeslijn: auto-stalplaats of garage aan de achterzijde van het perceel is verplicht • Inplanting: ofwel op minimum 2.00 m van de perceelgrenzen ofwel op de perceelgrens • Bouwvolume: de maximum hoogte bedraagt 3.20 m tot bovenkant dakrand, de maximum nokhoogte bedraagt 4.50 m • Dakvorm: de dakvorm is vrij, gekoppelde bijgebouwen zijn van eenzelfde dakbedekking voor-zien • Materialen: hetzelfde materiaal als voor het hoofdgebouw, andere esthetisch verantwoorde materialen, bij voorkeur hout, betonplaten zijn niet toegestaan

Art. 5. Zone voor wonen: smalle rijwoningen Sint Norbertusstraat

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Het betreft de typische bebouwing: smalle gesloten rijwoningen van de Sint – Norbertusstraat.</p> <p>De typologie: gesloten bouwvorm</p>	<p>Gebiedscategorie</p> <p>Wonen, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p>
	<p>Bestemming</p> <p>Zone voor wonen met eventueel een vrij beroep. Er zijn geen andere bestemmingen toegestaan. Wonen gebeurt enkel in de vorm van een eengezinswoning op ieder perceel.</p>
	<p>Inrichtingsvoorschriften</p>
	<p>Bouwvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesloten en half open bebouwing zijn toegestaan.
	<p>Architecturale uitgangspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk esthetisch verantwoord te zijn in harmonie met de omgeving. De aanleg van groendaken en daktuinen is aangewezen. • Volumes dienen zich op een harmonische wijze in te passen in de omgeving, specifiek voor de gesloten en half open bouwvorm dient een gepaste aansluiting op naburige panden gecreëerd te worden.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Het betreft woonstraten in de woonkern</p> <p>De bouwdiepte bedraagt maximum 20.00 m, omdat het lange smalle percelen zijn, zo kan gewerkt worden met patio-woningen die een binnentuin creëren om licht te vangen.</p>	<p>De hoogte van één bouwlaag bedraagt in principe 3.20 m.</p> <p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 2 bouwlagen <p>Bouwdiepte (hoofdgebouw en meerdiepte op het gelijkvloers)</p> <ul style="list-style-type: none"> • In harmonie met de aanpalende bebouwing • Op het gelijkvloers maximaal 20.00 m, uitgezonderd bestaande vergunde gebouwen. • Op verdieping maximaal 12.00 m
<p>Aan de pastorie en in de omgeving van de kern is een groene voortuinzone aanwezig, die is verademend in het straatbeeld en moet behouden blijven.</p>	<p>Inplanting</p> <ul style="list-style-type: none"> • De voorgevel: bouwen op de rooilijn is verplicht, uitgezonderd op de plaatsen waar een zone voor voortuin is aangegeven. Hier situeert zich een verplichte bouwlijn achter de voortuinzone. • De achtergevel: zie bouwdiepte • De zijgevel: gemene gevel tegen de perceelgrens, vrijstaande gevel: op min. 3.00 m van de perceelgrens <p>Dakvorm</p> <p>Hoofdgebouw</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Om zo weinig mogelijk auto's op het openbaar domein te stallen is op percelen waar langs de achterzijde een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is voorzien een autostalplaats aan de achterzijde van het perceel verplicht.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dakvorm vrij, doch in harmonie met de omgeving. De dakvorm moet afgestemd worden op de aangrenzende panden. • Bij een hellend dak: de maximale helling bedraagt 45° en de nokhoogte situeert zich maximum 6.00 m boven de dakrand. • Bij een plat dak: er kan een bijkomende bouwlaag opgericht worden binnen het maximale garbariet voorzien voor een hellend dak onder max. 45° en max. nokhoogte van 6.00 m boven de dakrand. De bijkomende bouwlaag wordt eveneens plat afgedekt. • Afgeknotte daken zijn niet toegestaan. De afgeknotte hoogte kan niet als nok beschouwd worden. <p>Meerdiepte op het gelijkvloers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakvorm vrij, in harmonie met het hoofdgebouw • Met een maximale dakhelling van 45° en een max. nokhoogte van 3.20 m boven de dakrand. <p>Losstaande bijgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het oprichten van losstaande bijgebouwen aanvullend op de toegelaten functies is toegelaten voor zover zij de bestemming van de zone niet schaden. Losstaande bijgebouwen zijn dus qua bestemming complementair aan de toegelaten functies. Ze vormen één geheel met de hoofdgebouwen. Zij worden met gelijkwaardige materialen opgericht en afgewerkt. Bijgebouwen kunnen voorzien worden in de achtergevelzone en eventueel in de zijgevelzone. De eventuele bebouwing in de zijgevelzone is enkel toegelaten in de vorm van carports en is ondergeschikt aan het hoofdvolume. • bij een achterttoegang: aanduiding ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer – blokjeslijn: auto-stalplaats of garage aan de achterzijde van het perceel is verplicht • Inplanting: ofwel op minimum 2.00 m van de perceelgrenzen ofwel op de perceelgrens

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<ul style="list-style-type: none"> • Bouwvolume: de maximum hoogte bedraagt 3.20 m tot bovenkant dakrand, de maximum nokhoogte bedraagt 4.50 m • Dakvorm: de dakvorm is vrij, gekoppelde bijgebouwen zijn van eenzelfde dakbedekking voor-zien <p>Materialen: hetzelfde materiaal als voor het hoofdgebouw, andere esthetisch verantwoorde materialen, bij voorkeur hout, betonplaten zijn niet toegestaan</p>
	<p>Niet bebouwde zone</p> <ul style="list-style-type: none"> • Achtergevelzone en zijgevelzone: de niet bebouwde zone dient te worden ingericht als tuin, een beplanting is verplicht, verhardingen gebeuren in duurzame materialen
<p>Dit zijn potentiële bouwgronden gelegen aan de Kan. Van Beygaardenlaan, er moet omzichtig bekeken worden hoe hier op gebouwd kan worden.</p>	<p>Overdruk samenvoeging</p> <p>Aan de Kan. Van Beygaardenlaan: bebouwing op deze percelen is enkel mogelijk mits samenvoeging van percelen. Voor de gehele zone met arcering zijn maximum 4 woongegeenheden toegestaan in half open of open bouwvorm.</p>

Art. 6. Zone voor wonen rond erf Syndicaatstraat

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Zone voor wonen, bedrijvigheid met nabestemming wonen.	<p>Gebiedscategorie</p> <p>Wonen, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p> <p>Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> Het bestaande bedrijf dat vergund is kan op deze locatie behouden blijven, als het bedrijf stopt treedt de nabestemming wonen in Nabestemming bij stopzetting bedrijfsactiviteit: zone voor wonen met eventueel een vrij beroep. Er zijn geen andere bestemmingen toegestaan. Wonen gebeurt enkel in de vorm van een eengezinswoning op ieder perceel. <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Bedrijfsactiviteit: er kan een beperkte uitbreiding toegestaan worden in functie van technische – economische noodwendigheden</p> <p>De inrichtingsstudie is informatief bij de inrichting van de zone.</p> <p>Bouwvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> Half open en open bebouwing zijn toegestaan <p>Architecturale uitgangspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk esthetisch verantwoord te zijn in harmonie met de omgeving. De aanleg van groendaken en daktuinen is aangewezen.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Het is een woonerf: bebouwing blijft beperkt tot twee bouwlagen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Volumes dienen zich op een harmonische wijze in te passen in de omgeving, specifiek voor de half open bouwvorm dient een gepaste aansluiting op naburige panden gecreëerd te worden. <p>Perceelsbreedte</p> <ul style="list-style-type: none"> • De inrichtingsstudie is informatief bij de indeling in percelen. <p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 2 bouwlagen • De hoogte van één bouwlaag bedraagt in principe 3.20 m. <p>Bouwdiepte (hoofdgebouw en meerdiepte op het gelijkvloers)</p> <ul style="list-style-type: none"> • In harmonie met de aanpalende bebouwing • Op het gelijkvloers maximaal 15.00 m, uitgezonderd bestaande vergunde gebouwen. • Op verdieping maximaal 12.00 m
	<p>Inplanting</p> <ul style="list-style-type: none"> • De voorgevel: bouwen op de rooilijn of bouwen met een voortuinzone. • De achtergevel: zie bouwdiepte • De zijgevel: gemene gevel tegen de perceelgrens, vrijstaande gevel: tegen de perceelgrens of op min. 3.00 m van de perceelgrens <p>Dakvorm</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p data-bbox="1230 931 1254 1093">Hoofdgebouw</p> <ul data-bbox="887 931 1187 2069" style="list-style-type: none"> • Dakvorm vrij, doch in harmonie met de omgeving. De dakvorm moet afgestemd worden op de aangrenzende panden. • Bij een hellend dak: de maximale helling bedraagt 45° en de nokhoogte situeert zich maximum 6.00 m boven de dakrand. • Bij een plat dak: er kan een bijkomende bouwlaag opgericht worden binnen het maximale gariet voorzien voor een hellend dak onder max. 45° en max. nokhoogte van 6.00 m boven de dakrand. De bijkomende bouwlaag wordt eveneens plat afgedekt. • Afgeknotte daken zijn niet toegestaan. De afgeknotte hoogte kan niet als nok beschouwd worden. <p data-bbox="820 887 844 1227">Meerdiepte op het gelijkvloers</p> <ul data-bbox="721 931 778 2047" style="list-style-type: none"> • Dakvorm vrij, in harmonie met het hoofdgebouw • Met een maximale dakhelling van 45° en een max. nokhoogte van 3.20 m boven de dakrand.
	<p data-bbox="651 887 675 1209">Losstaande bijgebouwen</p> <ul data-bbox="240 931 611 2069" style="list-style-type: none"> • Het oprichten van losstaande bijgebouwen aanvullend op de toegelaten functies is toegelaten voor zover zij de bestemming van de zone niet schaden. Losstaande bijgebouwen zijn dus qua bestemming complementair aan de toegelaten functies. Ze vormen één geheel met de hoofdgebouwen. Zij worden met gelijkwaardige materialen opgericht en afgewerkt. Bijgebouwen kunnen voorzien worden in de achtergevelzone en eventueel in de zijgevelzone. De eventuele bebouwing in de zijgevelzone is enkel toegelaten in de vorm van carports en is ondergeschikt aan het hoofdvolume. • Inplanting: ofwel op minimum 2.00 m van de perceelgrenzen ofwel op de perceelgrens • Bouwvolume: de maximum hoogte bedraagt 3.20 m tot bovenkant dakrand, de maximum nokhoogte bedraagt 4.50 m • Dakvorm: de dakvorm is vrij, gekoppelde bijgebouwen zijn van eenzelfde dakbedekking voor-

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Materialen: hetzelfde materiaal als voor het hoofdgebouw, andere esthetisch verantwoorde materialen, bij voorkeur hout, betonplaten zijn niet toegestaan 	<p>Bebouwingsindex – vloerindex</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bebouwingsindex B/T bedraagt max. 0.25 • De vloerindex V/T bedraagt max. 0.5 <p>Niet bebouwde zone</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voortuinzone, achtergevelzone en zijgevelzone: de niet bebouwde zone dient te worden ingericht als tuin, een beplanting is verplicht, verhardingen gebeuren in duurzame materialen

Art. 7. Projectzone

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	Gebiedscategorie
	Wonen , cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.
	Bestemming
Het betreft een projectzone die in aanmerking komt voor de invulling met gemengde functies.	Zone voor wonen met handel, kantoren, diensten, openbare nuts – gemeenschapsvoorzieningen, horeca, vrije beroepen.
De bestaande gebouwen mogen volledig afgebroken worden.	
	Inrichtingsvoorschriften
Het masterplan of de inrichtingsstudie geeft in grondplan op schaal 1/500 en in snede op schaal 1/100 een ontwerp van inrichting weer met aanduiding op het betrokken perceel en alle aanliggende percelen (voor zover door vergunningen gekend) de bestaande en gewenste toestand van:	"Om voldoende informatie te hebben voor een goede beoordeling van projecten en hun exacte gevolgen, wordt in geval van een projectzone strikt toegekeken op de volledigheid en duidelijkheid van het aanvraagdossier. Naast de wettelijk voorziene documenten wordt een masterplan of een inrichtingsstudie aan het dossier toegevoegd. Dit dossier kan ter beoordeling van de inhoud voorgelegd worden aan de GECORO.
<ul style="list-style-type: none"> • de inplanting en volumeopbouw van nieuwe bouwvolumes, met aanduiding van bouwlagen, toegangen en geveldelingen met materiaalaanduiding; • organogram: een gedetailleerd overzicht van programma - wensen/eisen; • de inplanting en inrichting van alle open ruimte en ruimten niet afgesloten van de buitenlucht, ongeacht of deze op de begane grond dan wel op of in 	Deze studie beoogt een totaalvisie die gefaseerd uitgevoerd kan worden. Het is een masterplan dat inzicht verschaft in de relatie met de nabijgelegen stationsomgeving en het omgaan met de beeldbepalende panden in de projectzone. Het masterplan of de inrichtingsstudie dient tot voorlichting van de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordeelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de bestemmingsvoorschriften. De studie wordt opgesteld en ingediend onder verantwoordelijkheid van de ontwerper. Voor de bestaande vergunde gebouwen op de hoek met de St Norbertusstraat kunnen vergunnings-

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p> <p>volumes verwerkt zijn, met aanduiding van (eventuele) publieke toegankelijkheid, verhouding open – gesloten ruimte;</p> <ul style="list-style-type: none"> • ontsluitingswegen, interne circulatie, aanduiden van verblijfsruimten en parkeervoorzieningen; • dimensioneren van de parkeervoorziening, verwachte verkeersproductie, schatting van grootte en tijds kader van eventuele uitbreidingsperspectieven (indicatief); • types van groene massa's en ruimten zoals boomgroepen en -rijen, haagstructuren, heester-groepen, vaste plantengroepen, gazon, ... (beplantingsplan op schaal 1/200 of groter); • situering en types van verharde ruimten zoals pleinen, paden, parkeervoorzieningen, ...; • situering en types van afsluitingen en verlichting; • inplanting van straat- en parkmeubilair; • desgevallend, eventuele fasering van het project met verantwoording. <p>Verder wordt klaarheid gegeven in:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de bestaande toestand, met een analyse van de percelen in de projectzone zelf en alle percelen in een straal van 50 m er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van bestaande gebouwen, eventueel te slopen gebouwen en nieuwbouw, bouwvolumes met hoogte, diepte, materiaagebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten en relaties. Alle vergunde elementen wor- 	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p> <p>plichtige werken zoals verbouwen, uitbreiden en heropbouw worden toegestaan.</p> <p>Bouwworm</p> <ul style="list-style-type: none"> • Meergezinswoningbouw in de vorm van appartementen, studio's, lofts in een diverse typologie met nevenfuncties (zie bestemming). Minimum 25% van de totale oppervlakte wordt voorzien als kantoorfunctie, ze wordt ingericht op niveau 0 en 1. <p>Architecturale uitgangspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk esthetisch verantwoord te zijn in harmonie met de omgeving. De aanleg van groendaken en daktuinen is aangewezen. • De gevelwand aan de Smeestersstraat en de hoek van de Kan. Van Beygaardenlaan en de St Norbertusstraat moet een statige gevelwand zijn die ruimtelijk harmonisch aansluit op de waardevolle gevelwand van de Brugstraat. Deze wand moet ruimtelijk, architecturaal en functioneel inspelen op de plek. • De gevelwand aan de Kan. Van Beygaardenlaan speelt in op ligging in de woonstraat en sluit aan op de woningen in de omgeving. • De gevelwand aan de St Norbertusstraat vormt de wand van het toekomstige plein • Volumes dienen zich op een harmonische wijze in te passen in de omgeving. Wat vormgeving betreft kan het industrieel erfgoed indien waardevol voor inspiratie zorgen. • Bij iedere wooneenheid moet een bruikbaar terras worden voorzien van minimum 10m2 groot. Dit terras moet inpandig geconstrueerd worden.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p> <p>den hierbij, op basis van de informatie verstrekt door het stadsbestuur, mee opgenomen;</p> <ul style="list-style-type: none"> • een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project; • het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen; • het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake ontsluiting, bestemmingen, parkeerplaatsen, maximaal en minimaal gabarit,...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit R.U.P.; • een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op: de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten,...); • de harmonie met de omgeving qua implanting, volume, gevelcompositie en materiaalgebruik; • aspecten van intensief en zorgvuldig ruimtegebruik; • de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, ...); • de eventuele kosten voor de overheid, onder meer 	<p><i>Stedenbouwkundige voorschrift</i></p> <p>Perceelsbreedte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het betreft een totaalontwikkeling die in fases kan uitgevoerd worden. <p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aan de Smeestersstraat en op de hoek van de Smeestersstraat met de Kan. Van Beygaerdenlaan: maximum 4 bouwlagen • Aan de Kan. Van Beygaerdenlaan: maximum 3 bouwlagen, afbouwen naar 2 bouwlagen aansluitend bij art 2. • Aan de St Norbertusstraat: maximum 3 bouwlagen <p>De hoogte van één bouwlaag bedraagt in principe maximum 3.20 m. Wat het gelijkvloers betreft, indien er een andere functie voorkomt dan wonen kan de hoogte van deze laag 5.00 m bedragen.</p> <p>Dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> • De dakvorm is vrij. Bij een plat dak kan er een bijkomende bouwlaag worden opgericht binnen het maximale gabariet voorzien voor een hellend dak onder maximum 45° en max. nokhoogte van 6.00 boven de dakrand. De bijkomende bouwlaag wordt eveneens plat afgedekt. De aangeleg van groendaken en daktuinen is aangewezen. • De bestaande dakvorm kan inspirerend werken bij een toekomstige invulling (shetdaken) <p>Losstaande bijgebouwen</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundige voorschrift</i>
<p>de precieze aanduiding en kostenraming van het over te dragen openbaar domein.</p> <p>Het is een zone waar elk project past in een totaalvisie, de zone kan gefaseerd gerealiseerd worden.</p> <p>De woonvormen die worden ontwikkeld moeten divers zijn wat typologie betreft zodat een divers publiek wordt aangetrokken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Deze zijn in de zone niet toegestaan. <p>Bebouwingsindex – vloerindex</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bebouwingsindex B/T bedraagt max. 0.7 • De vloerindex V/T bedraagt max. 2.1 <p>Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het parkeren bij de woonfunctie en bij de kantoorfunctie gebeurt ondergronds. Bij iedere woongelegenheid moet 1,5 parkeerplaats voorzien worden. Bij een specifieke woonvorm als een serviceflat is 1 parkeerplaats voldoende. Voor kantoren moeten 2 parkeerplaatsen per 100 m² kantoren voorzien worden. De parkeerplaatsen voor het personeel dat tewerkgesteld wordt moeten ook ondergronds voorzien worden. Er moeten bovengronds op het terrein bezoekersparkings ingericht worden. • Ontsluiting: het laden en lossen mag geen hinder veroorzaken naar de woonomgeving.
<p>Er moet voldoende woonkwaliteit nagestreefd worden. Bij iedere woongelegenheid moet een voldoende groot en bruikbaar terras voorzien worden van minimum 10 m². Deze moeten inpandig geconcentreerd worden.</p>	<p>Niet bebouwde zone</p> <ul style="list-style-type: none"> • De niet bebouwde zone kan verhard worden, waar haalbaar moet een hoogstamboom ingeplant worden. • De aanleg van inritten, toegangen, een terraszone bij de bebouwing en parkeerplaatsen is toegestaan. De verhardingen gebeuren in duurzame waterdoorlatende materialen.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p>Beheersvoorschriften</p> <p>Het stadsbestuur van Landen heeft voor een termijn van maximum 15 jaar een recht van voorkoop van de gronden in deze zone.</p>

Art. 8. Zone voor voortuinen

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	Gebiedscategorie
	Wonen , cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.
	Bestemming
	Zone voor de inrichting van een groene voortuin.
	Inrichtingsvoorschriften
	Er is geen bebouwing toegelaten.
Dit is een zone voor voortuin, die een groen karakter moet hebben en verademend is in het straatbeeld. De voortuinzone aan de beeldbepalende panden is authentiek en moet daarom bewaard blijven.	Dit is een groene voortuinzone, beplanting is verplicht, er mogen parkeerplaatsen ingericht worden, maar het groen karakter moet gegarandeerd zijn.

2.2 OVERIG GROEN

Art. 9. Zone voor groengebied

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	Gebiedscategorie
	Overig groen , cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.
	Bestemming
Het betreft een publiek grasveld met speeltuin.	Dit is een groengebied met speeltuin.
De inplanting van hoogstambomen is toegestaan.	Inrichtingsvoorschriften
	Dit is een groen speelveld met speeltuin. Er mag geen verharding voorkomen en geen bebouwing.
	Het is een grasveld met hoogstambomen.

Art. 10. Zone voor voormalige spoorwegzate – groene randzone met fietspad

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	Gebiedscategorie

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Dit is de zone met fietspad en een groene randbeplanting, ter inkleeding en afwerking van de bebouwingsrand.	Lijninfrastructuur , cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.
	Bestemming
	Dit is een zone voor fietspad en randbeplanting.
	Inrichtingsvoorschriften
	Het fietspad wordt verhard en wordt begeleid door een landschappelijke beplanting die bestaat uit hotkanten, heesters en sporadisch uit hoogstambomen. De beplanting is streekeigen en standplaats gebonden

2.3 LIJNINFRASTRUCTUUR

Art. 11. Zone voor hoofdontsluitingsweg

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	Gebiedscategorie
	Lijninfrastructuur , cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.
Het betreft de Hamnuijsesteenweg: N283 en de Postaan	Bestemming
	Dit is een openbare weg die bovenlokaal verkeer genereert.
	Inrichtingsvoorschriften
	Alle werken die noodzakelijk zijn voor de inrichting en onderhoud van de weg zijn toegelaten.

Art. 12. Zone voor wegen

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	Gebiedscategorie
	Lijninfrastructuur , cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.
Het betreft alle woonstraten van de kern Sint - Norbertus	Bestemming

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	Dit zijn openbare wegen die het plaatselijk woonverkeer genereren.
	Inrichtingsvoorschriften
	Alle werken die noodzakelijk zijn voor de inrichting en onderhoud van de weg zijn toegelaten.

Art. 13. Zone voor centrumplein

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	Gebiedscategorie
	Lijninfrastructuur , cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.
	Bestemming
Dit is de zone aangegeven rond de kerk en het centrumplein inhoudt.	Dit is de zone voor centrumplein.
	Inrichtingsvoorschriften
	De inrichting moet opgezet in functie van de uitbouw van het centrumplein in de kern van Sint – Norbertus.
	Alle werken, pleinmeublaar, materialen die noodzakelijk zijn voor de inrichting en onderhoud van het plein zijn toegelaten. De aanplanting van hoogstambomen is verplicht.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p>	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p>
<p>De site van de kerk moeten samen met het centrumplein een ruimtelijke eenheid vormen. Hier is de groenstructuur van het gebied bepalend.</p>	<p>Op de plaats aangegeven met de overdruk 'ruimtelijke eenheid in groenstructuur' op het grafisch plan: groenstructuur bestaande uit hoogstambomen, dit om een ruimtelijke eenheid met de schoolsite, het kerkplein in het centrum te bekomen.</p>

2.4 GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN - NUTSVORZIENINGEN

Art. 14. Zone voor openbaar nut

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	Gebiedscategorie
	Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen , cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.
	Bestemming
Het betreft de zones ON1, ON2, ON3 en ON4.	Het betreft zones voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen: ON1, ON2, ON3, ON4 en ON5 <ul style="list-style-type: none"> • ON1: zone voor openbaar nut: diensten – en sociale functies, kinderopvang ... • ON2: de spoorwegzate en aanhorigheden • ON3: kleuter – en basisonderwijs • ON4: de kerk • ON5: zone voor openbaar nut: diensten – en sociale functies, cultuur, sport.
<ul style="list-style-type: none"> • ON1: hier is de kinderopvang gehuisvest in een groene omgeving, volledig gebufferd naar de spoorweg • ON2: omvat de spoorwegzate • ON3: op deze locaties zijn de kleuter – en basis-school gelokaliseerd • ON4: de kerk • ON5: het voormalig militair domein 	
	Inrichtingsvoorschriften
	Zone ON1
	Architecturale uitgangspunten

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p>	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerk, beglazing en buitenschrijnwerk esthetisch verantwoord te zijn in harmonie met de omgeving. De aanleg van groendaken en daktuinen is aangewezen. • Volumes dienen zich op een harmonische wijze in te passen in de omgeving. <p>Perceelsbreedte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er gebeurt geen opdeling in percelen, de ontwikkeling gebeurt in één geheel. <p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximum twee bouwlagen zijn toegestaan; • De hoogte van één bouwlaag bedraagt in principe 3.20 m. Wat het gelijkvloers betreft, kan de hoogte van deze laag 4.00 m bedragen. <p>Dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> • De dakvorm is vrij. Bij een plat dak kan er een bijkomende bouwlaag worden opgericht binnen het maximale gabarriet voorzien voor een hellend dak onder maximum 45° en max. nokhoogte van 6.00 boven de dakrand. De bijkomende bouwlaag wordt eveneens plat afgedekt. De aanleg van groendaken en daktuinen is aangewezen. <p>Losstaande bijgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deze zijn in de zone niet toegestaan. <p>Bebouwingsindex – vloerindex</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bebouwingsindex B/T bedraagt max. 0.25 • De vloerindex V/T bedraagt max. 0.5

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Het betreft een zone voor openbaar nut: spoorweginfrastructuur</p> <p>Het betreft de zone voor kleuter – en basisonderwijs.</p> <p>De site van de school moeten samen met het centrumplein een ruimtelijke eenheid vormen. Hier is de groenstructuur van het gebied bepalend.</p>	<p>Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er kunnen parkeerplaatsen voorzien worden in open lucht voor bezoekers en personeel. <p>Niet bebouwde zone</p> <ul style="list-style-type: none"> • De aanleg van irtitten, toegangen, een terraszone bij de bebouwing en parkeerplaatsen is toegestaan. De verhardingen gebeuren in duurzame waterdoorlatende materialen. • De waardevolle groenstructuur ten zuiden in relatie met de spoorweg moet behouden blijven <p>Zone ON2</p> <p>Bestaande regelgeving is van toepassing.</p> <p>Zone ON3</p> <p>Architecturale uitgangspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk esthetisch verantwoord te zijn in harmonie met de omgeving. De aanleg van groendaken en daktuinen is aangewezen. • Volumes dienen zich op een harmonische wijze in te passen in de omgeving. <p>Perceelsbreedte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er gebeurt geen opdeling in percelen, de ontwikkeling gebeurt in één geheel. <p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximum één bouwlaag is toegestaan;
De zone voor openbaar nut ON 4 is de kerk.	

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
De site van de kerk moeten samen met het centrumplein een ruimtelijke eenheid vormen. Hier is de groenstructuur van het gebied bepalend.	<ul style="list-style-type: none"> • De hoogte van één bouwlaag bedraagt in principe 5.00 m.
	<p>Dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> • De dakvorm is vrij. Bij een plat dak kan er een bijkomende bouwlaag worden opgericht binnen het maximale gabariet voorzien voor een hellend dak onder maximum 45° en max. nokhoogte van 6.00 boven de dakrand. De bijkomende bouwlaag wordt eveneens plat afgedekt. De aanleg van groendaken en daktuinen is aangewezen.
	<p>Bebouwingsindex – vloerindex</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bebouwingsindex B/T bedraagt max. 0.25 • De vloerindex V/T bedraagt max. 0.25
	<p>Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er kunnen parkeerplaatsen voorzien worden in open lucht voor bezoekers en personeel.
	<p>Niet bebouwde zone</p> <ul style="list-style-type: none"> • De aanleg van inritten, toegangen bij de bebouwing en parkeerplaatsen is toegestaan. De inrichting van de speelplaats – buitenruimte bij de school is toegelaten. De verhardingen gebouwen in duurzame waterdoorlatende materialen.
	<p>Aanduiding behoud waardevolle bomen</p>
De waardevolle bomen dienen behouden te blijven.	Op de plaats aangegeven op het grafisch plan moeten de waardevolle bomen behouden blijven. Indien deze bomen afsterven dienen zij vervangen te worden door een boom van dezelfde soort.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundige voorschrift</i>
<p>Dit betreft de zone van het voormalig militair domein. De zone wordt omgevormd naar een zone voor openbaar nut.</p> <p>Het masterplan of de inrichtingsstudie geeft in grondplan op schaal 1/500 en in snede op schaal 1/100 een ontwerp van inrichting weer met aanduiding op het betrokken perceel en alle aanliggende percelen (voor zover door vergunningen gekend) de bestaande en gewenste toestand van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de inplanting en volumeopbouw van nieuwe bouwvolumes, met aanduiding van bouwlagen, toegangen en geveltekeningen met materiaal aanduiding; • organogram: een gedetailleerd overzicht van programma - wensen/eisen; • de inplanting en inrichting van alle open ruimte en ruimten niet afgesloten van de buitenlucht, ongeacht of deze op de begane grond dan wel op of in 	<p>De kerk: de bestaande bebouwing is bepalend.</p> <p>Op de plaats aangegeven op het grafisch plan moeten hoogstambomen aangeplant worden, dit om een ruimtelijke eenheid met het centrumplein te bekomen.</p> <p>Aanduiding beeldbepalend pand</p> <p>Op de plaatsen op het grafisch plan waar een blauwe bol is aangegeven is het pand beeldbepalend. Het betreft het kerkgebouw dat door zijn architecturale vormkenmerken aandacht verdient. De bepalingen van art 19 zijn van kracht.</p> <p>Zone ON5</p> <p>Architecturale uitgangspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk esthetisch verantwoord te zijn in harmonie met de omgeving. De aanleg van groendaken en daktuinen is aangewezen. • Volumes dienen zich op een harmonische wijze in te passen in de omgeving. <p>Perceelsbreedte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opdeling in percelen is mogelijk, de ontwikkeling gebeurt in één geheel. <p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 2 bouwlagen is toegestaan; • De hoogte van één bouwlaag bedraagt in principe 3.20 m voor een woonlaag en maximum

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p> <p>volumes verwerkt zijn, met aanduiding van (eventuele) publieke toegankelijkheid, verhouding open – gesloten ruimte;</p> <ul style="list-style-type: none"> • ontsluitingswegen, interne circulatie, aanduiden van verblijfsruimten en parkeervoorzieningen; • dimensioneren van de parkeervoorziening, verwachte verkeersproductie, schatting van grootte en tijds kader van eventuele uitbreidingsperspectieven (indicatief); • types van groene massa's en ruimten zoals boomgroepen en -rijen, haagstructuren, heestergroepen, vaste plantengroepen, gazon, ... (beplantingsplan op schaal 1/200 of groter); • situering en types van verharde ruimten zoals pleinen, paden, parkeervoorzieningen, ...; • situering en types van afsluitingen en verlichting; • inplanting van straat- en parkmeubilair; • desgevallend, eventuele fasering van het project met verantwoording. <p>Verder wordt klaarheid gegeven in:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de bestaande toestand, met een analyse van de percelen in de projectzone zelf en alle percelen in een straal van 50 m er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van bestaande gebouwen, eventueel te slopen gebouwen en nieuwbouw, bouwvolumes met hoogte, diepte, materiaalgebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten en relaties. Alle vergunde elementen wor- 	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p> <p>5.00 m voor andere bestemmingen als wonen.</p> <p>Dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> • De dakvorm is vrij. Bij een plat dak kan er een bijkomende bouwlaag worden opgericht binnen het maximale gabariet voorzien voor een hellend dak onder maximum 45° en max. nokhoogte van 6.00 boven de dakrand. De bijkomende bouwlaag wordt eveneens plat afgedekt. De aanleg van groendaken en daktuinen is aangewezen. <p>Bebouwingsindex – vloerindex</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bebouwingsindex B/T bedraagt max. 0.50 • De vloerindex V/T bedraagt max. 1 <p>Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zowel ondergronds parkeren als parkeren in open lucht is toegestaan <p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Alle bebouwing en inrichting die noodzakelijk is voor het functioneren van de site is toegestaan.</p> <p>Het kazernegebouw moet behouden blijven. Bepalingen van art. 18 zijn van toepassing.</p> <p>De bestaande waardevolle bomen zoveel als haalbaar behouden. De zone moet ingericht worden als een publiek toegankelijk park, met voldoende groenvoorziening.</p> <p>"Om voldoende informatie te hebben voor een goede beoordeling van projecten en hun exacte gevolgen, wordt in geval van een projectzone strikt toegekeken op de volledigheid en duidelijkheid van het aanvraagdossier. Naast de wettelijk voorziene documenten wordt een inrichtingsstudie aan het dossier toegevoegd. Dit dossier kan ter beoordeling van de inhoud voorgelegd worden aan de GECORO.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p> <p>den hierbij, op basis van de informatie verstrekt door het stadsbestuur, mee opgenomen;</p> <ul style="list-style-type: none"> • een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project; • het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen; • het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake ontsluiting, bestemmingen, parkeerplaatsen, maximaal en minimaal gabarit,...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit R.U.P.; • een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op: de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten,...); • de harmonie met de omgeving qua implanting, volume, gevelcompositie en materiaalgebruik; • aspecten van intensief en zorgvuldig ruimtegebruik; • de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, ...); • de eventuele kosten voor de overheid, onder meer de precieze aanduiding en kostenraming van het over te dragen openbaar domein. 	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p> <p>De inrichtingsstudie dient tot voorlichting van de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de bestemmingsvoorschriften. De studie wordt opgesteld en ingediend onder verantwoordelijkheid van de ontwerper.</p>

2.5 OVERIGE AANDUIDINGEN

Art. 15. Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Achterontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer zijn ingeschreven omdat de percelen smal zijn en de woningen zijn gepositioneerd in een gesloten bouwwoorde. De auto moet op die manier niet op het openbaar domein gestald worden, in de voor-gevel met beperkte breedte verschijnen minimaal garagepoorten. Om er zeker van te zijn dat ze gerealiseerd worden neemt de stad ze mee op in een onteigeningsplan.	Op de plaatsen op het grafisch plan waar een blokjeslijn is aangegeven dient een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer voorzien te worden ter ontsluiting van de achterliggende garages en carports. Dit is een ontsluiting voor plaatselijk verkeer.

Art. 16. Voetgangersdoorsteek

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	Op de plaats op het grafisch plan waar een bolletjeslijn is aangegeven dient een voetgangersdoorgang voorzien te worden.

Art. 17. Beeldbepalend gebouw

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p> <p>Beeldbepalende panden worden ingeschreven om het authentiek karakter van de kern te behouden.</p> <p>Een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor een beeldbepalend pand moet voorgelegd worden aan de bevoegde instantie, Onroerend Erfgoed.</p>	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p> <p>Op de plaatsen op het grafisch plan waar een blauwe bol is aangegeven is het pand beeldbepalend. Het betreft panden die door hun architecturale vormkenmerken aandacht verdienen. De bouwfysische toestand bepaalt of deze panden behouden moeten blijven. Bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zal elk van de beeldbepalende panden onderworpen worden aan een kort historisch, morfologisch, architecturaal en bouwfysisch onderzoek vooraleer tot renovatie of tot nieuwbouw over te gaan. Bij afbraak moet dit uitvoerig gemotiveerd worden door middel van een rapport over de bouwfysische toestand. Aan een nieuwbouwproject wordt opgelegd dat de typische stijl – en architectuurkenmerken, de gevelgeleding en gevelindeling en de materiaalkeuze een hedendaagse vertaling moet krijgen dit in harmonie met de omgeving.</p>
<p>De aanduiding beeldbepalende gevelwand wordt ingeschreven om het authentiek karakter van de wand aan de stationsomgeving te behouden.</p> <p>Een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor een pand in deze gevelwand moet voorgelegd worden aan de bevoegde instantie, Onroerend Erfgoed.</p>	<p>Op de plaats op het grafisch plan waar een blauwe streep is aangegeven is de gevelwand in zijn geheel beeldbepalend. Het betreft het geheel van de gevelwand die door zijn architecturale kenmerken en wandvorming aandacht verdient. De bouwfysische toestand van ieder individueel pand bepaalt of het als onderdeel van deze wand behouden moet blijven. Bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zal daarom het desbetreffende pand onderworpen worden aan een kort historisch, morfologisch, architecturaal en bouwfysisch onderzoek vooraleer tot renovatie of tot nieuwbouw over te gaan. Bij afbraak moet dit uitvoerig gemotiveerd worden door middel van een rapport over de bouwfysische toestand.</p> <p>Aan een nieuwbouwproject wordt opgelegd dat de typische stijl – en architectuurkenmerken, de gevelgeleding en gevelindeling (n.l. verticaliteit en schaalgrootte) gelijkaardig moet zijn aan die van het af te breken historische pand, maar dat het nieuwbouwproject in zijn geheel en wat de materiaalkeuze betreft een hedendaagse vertaling moet krijgen, dit in harmonie met de rest van de gevelwand en de omgeving.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>

Art. 18. Ruimtelijke eenheid in groenstructuur

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
De site van de kerk moeten samen met het centrumplein een ruimtelijke eenheid vormen. Hier is de groenstructuur van het gebied bepalend.	Op de plaats aangegeven op het grafisch plan: groenstructuur moeten hoogstambomen aangeplant worden, dit om een ruimtelijke eenheid met de schoolsite, het kerkplein in het centrum te bekomen.