



AALTER RUP URSEL DORP

▶ RUP_44041_214_00023_00001_SV_DV

DECEMBER 2022

I. COLOFON

Initiatiefnemer

Gemeentebestuur Aalter
Europalaan 22
9880 Aalter

Contactpersoon: Stedenbouw Aalter
stedenbouw@aalter.be
09 325 22 00

Opdrachthouder

Veneco
Panhuisstraat 1
9070 Destelbergen

Ruimtelijk planners: Annelies De Clercq - Silke Van Bruyssel - Rien Gellynck
annelies.declercq@veneco.be - rien.gellynck@veneco.be - silke.vanbruyssel@veneco.be
09 251 22 22

Plan-id

RUP_44001_214_00023_00001

Versie	Datum	Omschrijving
1	21.10.2021	Versie 1
2	06.12.2021	Versie 2 voor plenaire adviesvraag
3	02.06.2022	Versie 3 ter nalezing
4	17.06.2022	Versie 4 voor voorlopige aanvaarding GR
5	24.11.2022	Versie 5 voor definitieve aanvaarding GR

II. INHOUDSTAFEL

Definities	1
Art. 0: Algemene bepalingen	2
0.1 Algemene voorschriften	2
Art. 1: Woonzone	4
1.1 Bestemmingsvoorschriften	4
1.2 Inrichtingsvoorschriften	4
Art. 2: Projectzone	7
2.1 Bestemmingsvoorschriften	7
2.2 Inrichtingsvoorschriften	7
Art. 3: Zone voor openbare wegenis	11
3.1 Bestemmingsvoorschriften	11
3.2 Inrichtingsvoorschriften	11
Art. 4: Verbinding voor langzaam verkeer	12
4.1 Bestemmingsvoorschriften	12
4.2 Inrichtingsvoorschriften	12
Art. 5: Verbinding voor langzaam verkeer (indicatieve aanduiding)	13
5.1 Bestemmingsvoorschriften	13
5.2 Inrichtingsvoorschriften	13
Art. 6: Aanduiding in overdruk: beeldbepalende straatwand	14
6.1 Bestemmingsvoorschriften	14
6.2 Inrichtingsvoorschriften	14

Art. 7: Aanduiding in overdruk: beeldbepalend pand.	15
7.1 Bestemmingsvoorschriften.	15
7.2 Inrichtingsvoorschriften	15
Art. 8: Aanduiding in overdruk: te behouden groenelement.	16
8.1 Bestemmingsvoorschriften.	16
8.2 Inrichtingsvoorschriften	16
Art. 9: Aanduiding in overdruk: kerkplein	17
9.1 Bestemmingsvoorschriften.	17
9.2 Inrichtingsvoorschriften	17
Art. 10: Bouwvrij agrarisch gebied	18
10.1 Bestemmingsvoorschriften.	18
10.2 Inrichtingsvoorschriften	18

Definities

VERORDENEND	TOELICHTEND
<u>Meergezinswoning</u>: een gebouw met meer dan één woonentiteit, verticaal gestapeld, met uitzondering van bejaardentehuizen, rust- en verzorgingstehuizen, assistentiefats, verpleeginrichtingen, kloosters, hotels, internaten, hospitawoning, zorgwoningen (conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Gestapelde woningen waarbij de wooneenheden allemaal een afzonderlijke toegang hebben vanaf buiten, worden ook aanzien als meergezinswoningen. De woningen hoeven dus niet noodzakelijk via een centrale trappenhal te worden ontsloten om als meergezinswoning te worden aanzien. Meergezinswoningen worden bekomen door nieuwbouw (al dan niet na slopen van één of meerdere bestaande gebouwen), door verbouwing, opdelen, samenvoegen of functiewijziging (of een combinatie hiervan) van één of meerdere bestaande gebouwen. <u>Kerkplein</u>: de ruimte gesitueerd ten noorden van de kerk, begrepen tussen de kerk en de voormalige pastorie en verder gelegen tussen de Eekloseweg en de Priesteragielaan. Dit plein wordt eveneens op het grafisch plan weergegeven onder art. 9. <u>Grootschalige feestzaal</u> : feestzaal met een bruto vloeroppervlakte vanaf 200 m². <u>Grootschalige detailhandel</u> : vanaf een bruto vloeroppervlakte vanaf 750 m².	

ART. 0. Algemene bepalingen	
VERORDENEND	TOELICHTEND
0.1 Algemene voorschriften	
<u>0.1.1. Goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen</u> De bestaande, goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen worden opgeheven. <u>0.1.2. Bestaande, vergunde activiteiten, gebouwen en constructies</u> De op het ogenblik van de goedkeuring van dit RUP bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen en constructies, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen verbouwd en gerenoveerd worden. Een uitbreiding van de bestaande bebouwing en constructies, buiten de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is daarentegen niet toegelaten. Bij herbouw of nieuwbouw van een gedeelte of van het gehele gebouw, moeten de nieuwe bebouwing en constructies beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. De bestaande vergunde activiteiten kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. <u>0.1.3. Constructies van openbaar nut</u> Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften. De inplanting mag de bestemming van de betreffende zone evenwel niet verhinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een verklarende en gemotiveerde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.	<i>Het opheffen van niet-vervallen verkavelingen gebeurt nadrukkelijk bij de voorlopige én definitieve vaststelling van het plan.</i>

Art. 0. Algemene bepalingen	
VERORDENEND	TOELICHTEND
0.1 Algemene voorschriften	
<u>0.1.4. Waterhuishouding</u> Ten allen tijde moet een duurzame waterhuishouding voorop worden gesteld conform de vigerende wetgeving. Verhardingen dienen tot een minimum beperkt te worden. Bovendien moeten de noodzakelijk verhardingen in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende en/of halfverharde materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag. Bij de realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1.000 m² dienen, bovenop de geldende verordening, meer gebiedsgerichte maatregelen genomen te worden om het effect van deze verhardingen te milderen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding. Binnen 5m naast de uiterste rand van waterlopen gelden volgende voorwaarden: • Verbod op het plaatsen van bebouwing, beplanting en/of constructies zoals omheiningen; • Deze zone dient steeds vrij te blijven om het onderhoud van de waterloop te verzekeren. De maaispecie wordt binnen deze zone gedeponeed.	<i>Prioriteit moet steeds uitgaan naar hergebruik van hemelwater, vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.</i> <i>Geldende verordening = gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater d.d. 05/07/2013.</i> <i>De maatregelen worden opgesomd in het provinciaal beleidskader: zie https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/waterlopen/watertoets.html.</i> Deponeren van maaispecie binnen 5m zone = art. 17 wet op de onbevaarbare waterlopen.

ART. 1. Woonzone (gebiedscategorie: wonen)	
VERORDENEND	TOELICHTEND
1.1 Bestemmingsvoorschriften	
Deze zone is bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, voor groene ruimten en wegenis, voor sociaal-culturele inrichtingen, horeca, toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd. Grootschalige feestzalen, dancings, grootschalige detailhandelszaken en luidruchtige (binnen)recreatie worden verboden.	<i>Dit artikel valt samen met de bestemming 'woongebied' volgens het gewestplan.</i> <i>Binnen dit artikel bevinden zich de bestaande woningen met bijhorende tuinen en tuinuitrusting, handels- en horecazaken en bedrijven. Het is de bedoeling dat binnen dit artikel alle functies, functiewijzigingen en activiteiten die binnen de gewestplanzone 'woongebied' toegelaten zijn, blijvend worden toegelaten, echter met respect voor de ruimtelijke draagkracht.</i>
1.2 Inrichtingsvoorschriften	
<u>1.2.1. Algemeen</u> Bijkomende meergezinswoningen zijn niet toegelaten behalve in het geval van max. 2 wooneenheden die kunnen ingericht worden binnen een bestaande gabariet. Andere activiteiten dan wonen kunnen enkel op het gelijkvloers worden ingericht, met uitzondering van kantoren, diensten en niet-hinderlijke horeca, die ook op de verdieping kunnen worden ingericht. <u>1.2.2. Gevelonderbrekingen</u> Bij halfopen en gesloten bebouwing geldt dat openingen in de straatwand beperkt worden tot maximum 1/3 van de gevelbreedte en geïntegreerd worden in de architectuur van het project. De openingen bedragen niet meer dan 3m. Het aantal openingen is beperkt tot 1 per pand.	<i>Om de kleinschaligheid van het dorpscentrum te behouden, is gekozen om geen nieuwe meergezinswoningen meer toe te laten binnen art. 1 'woonzone'. In het geval een bestaand volume voldoende groot is, kunnen per uitzondering en wanneer de goede ruimtelijke ordening kan gewaarborgd worden, max. 2 entiteiten onder de vorm van appartementen worden voorzien.</i> <i>Onder niet-hinderlijke horeca wordt bv. verstaan: B&B, hotel, ed. Deze activiteiten kunnen ook op de verdieping worden ingericht.</i> <i>Openingen in de straatwand = garagepoort of onderdoorgang.</i>

Art. 1. Woonzone (gebiedscategorie: wonen)

VERORDENEND	TOELICHTEND
<u>1.2.3. Dimensionering van de gebouwen</u> Er worden maximum 2 bouwlagen tot aan de kroonlijst toegelaten. De bouwdiepte op het gelijkvloers wordt bepaald door de mogelijkheid van het beschikken over een voldoende ruime tuinzone. Een bouwdiepte tot 20m kan worden toegestaan, in het geval er steeds een minimale tuinzone resteert van 8,00m. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt max. 12m. Bij gesloten en halfopen bebouwing is de dakvorm verplicht hellend met max. dakhelling van 45°. De nok bevindt zich op max. 5m boven de bovenkant van de kroonlijst. Platte daken zijn slechts toegestaan voor aanbouwen en dit in een ondergeschikt percentage ten opzichte van het aandeel hellend dak. <u>1.2.4. Dakuitbouwen en geveluitbouwen</u> Dakuitbouwen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden: • de breedte bedraagt niet meer dan 1/3 van de gevelbreedte; • de hoogte bedraagt niet meer dan 3m boven de kroonlijst; • de maximum breedte per dakuitbouw bedraagt 2,5m; • ze bevinden zich op minstens 1m van de zijgevels; • de afstand tussen de dakuitbouwen onderling bedraagt min. 2m. Geveluitbouwen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden: • de breedte bedraagt niet meer dan 1/3 van de gevelbreedte; • ze zijn niet hoger dan 1 verdiepingshoogte; • de maximum breedte per geveluitbouw bedraagt 2,5m; • ze springen max. 0,60m uit voorbij de voorgevel; • ze bevinden zich op een hoogte van min. 3m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg; • ze bevinden zich op minstens 1m van de zijgevels; • de afstand tussen de uitbouwen onderling bedraagt min. 2m.	<i>De panden van het type gesloten en halfopen bebouwing, bestaan overwegend uit panden met een hellend dak. Om dit typisch dorps gabarit te bewaren zijn hellende daken verplicht en kan een aandeel plat dak enkel voorzien worden bij een aanbouw (achteraan of bij halfopen bebouwing ook zijdelings) aan het hoofdvolume.</i> <i>Bij het samenvoegen van panden, wordt de gevelbreedte afzonderlijk bekeken, nl. per visuele eenheid of per oorspronkelijke pand.</i> <i>Bij het samenvoegen van panden, wordt de gevelbreedte afzonderlijk bekeken, nl. per visuele eenheid of per oorspronkelijke pand.</i>

Art. 1. Woonzone (gebiedscategorie: wonen)

VERORDENEND	TOELICHTEND
<u>1.2.5. Gevelgeleding</u> Panden kunnen worden samengevoegd. Echter dient de oorspronkelijke verticale geleding zichtbaar te blijven in het straatbeeld.	<i>Een verticale geleding kan worden geaccentueerd door middel van materiaalkeuze, gevelritmes en raam- en deuropeningen, de stand van regenpijpen ed... Ook de plaatsing van dak- en geveluitbouwen bepaalt mee de vertikaliteit van het project. Het behoud van de oorspronkelijke verticale geleding staat mee in voor het kleinschalige karakter van het dorp.</i>
<u>1.2.6. Niet bebouwde delen</u>	<i>Gedetailleerde regels rond verharding en constructies in de tuinzone worden geregeld in de 'Algemene gecoördineerde Stedenbouwkundige Verordening'.</i>

ART. 2. Projectzone (gebiedscategorie: wonen)	
VERORDENEND	TOELICHTEND
2.1. Bestemmingsvoorschriften	
Deze zone is bestemd voor de ontwikkeling van een woonproject onder de vorm van groepswoningbouw, alsmede voor kleinhandel, dienstverlening, gemeenschapsvoorzieningen en andere verweefbare bedrijvigheid of activiteiten. Verder zijn sociaal-culturele inrichtingen toegelaten, horeca en toeristische voorzieningen. Deze voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (ruimtelijke draagkracht) en niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd. Zijn eveneens toegelaten: de aanleg van openbare wegenis (fiets- en wandelassen, pleintjes, ...), private wegenis (erftoegangen, ...), parkeerruimtes en groenvoorzieningen (groenstroken, gemeenschappelijke groenzones, ...).	<i>Onder groepswoningbouw dient te worden verstaan: "het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen". Vallen daar dus niet onder: een klassieke verkaveling, oprichting van gebouwen die geen woonbestemming hebben,</i> <i>Grootschalige feestzalen, dancings, grootschalige detailhandelszaken, luidruchtige (binnen)recreatie ed. zijn evenmin wenselijk, daar zij ontegensprekelijk de ruimtelijke draagkracht overschrijden.</i> <i>Een voorbeeld van een type gemeenschapsvoorziening dat aanvaardbaar is, is o.m. een crèche.</i>
2.2. Inrichtingsvoorschriften	
<u>2.2.1 Inrichting algemeen</u> Er worden 2 projectzones aangeduid, waarvan projectzone 2 onderverdeeld is in kleinere projectzones. Voor elke projectzone worden afzonderlijke stedenbouwkundige voorschriften opgesteld. Elke projectzone dient volgens één globaal inrichtingsplan te worden ontworpen, dat evenwel kan evolueren in de tijd. De omgevingsvergunningsaanvraag kan handelen over een deel van de projectzone. De ontwikkeling kan in fasen gebeuren. De bebouwing binnen de projectzone dient een harmonieus geheel te vormen en dient zich in de omgeving te integreren. Per woonentiteit dient er minstens 1 parkeerplaats te worden voorzien en bijkomend 0,25 parkeerplaatsen per entiteit voor bezoekersparkeren. Parkings worden georganiseerd via parkeerhavens aan de randen van het gebied of ondergronds voorzien.	<i>De projectzones dienen kwalitatief aangepakt te worden. Een inrichtingsstudie voor het volledige project moet vermijden dat een gedeeltelijke invulling van de zone een latere verdere ontwikkeling zou hypothekeren, dat de verhouding bebouwing/verharding niet wordt gerespecteerd, dat de dichtheid de ruimtelijke draagkracht overschrijdt, dat de interne circulatie niet correct zit,....</i> <i>Het is belangrijk het inrichtingsplan te beschouwen als een 'levend document' dat kan bijgesteld worden en afgestemd op een gewijzigde maatschappelijke context. Het inrichtingsplan is dan ook richtinggevend.</i>

Art. 2. Projectzone (gebiedscategorie: wonen)

VERORDENEND	TOELICHTEND
2.2. Inrichtingsvoorschriften	
Ondergrondse parkeerplaatsen worden verplicht vanaf de realisatie van 20 wooneenheden per deelzone en dit voor het aantal boven de 20. Dit aantal kan worden verminderd wanneer er een systeem van deelauto's wordt opgezet. Voor verweefbare bedrijvigheid of activiteiten wordt het aantal parkeerplaatsen afgestemd op de mobiliteitsgeneratie van de activiteit. De voorschriften van art. 1 'woonzone' betreffende 'gevelbreedte en onderdoorritten', 'dimensionering van de gebouwen' en 'dakuitbouwen/geveluitbouwen' zijn onverminderd van toepassing, tenzij in de specifieke voorschriften per projectzone anders vermeld. <u>2.2.2. Specifieke inrichtingsvoorschriften projectzone 1</u> Enkel een woonfunctie als hoofdbestemming is toegelaten. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten. Gemotoriseerd verkeer krijgt niet de mogelijkheid om doorheen het gebied te rijden, behalve in functie van bewoners. Wel moeten doorheen het gebied minstens 2 doorgangen voor langzaam verkeer worden aangelegd, ingebed in collectief en openbaar toegankelijk groen. Op het plan worden waardevolle bomen aangeduid. Deze dienen behouden te blijven. Indien deze bomen om reden van overmacht toch zouden verdwijnen, is een heraanplant binnen de projectzone verplicht. De voormalige pastorie krijgt een invulling waarbij de pastorijs tuin over een diepte van minstens 15m tot de zijgevel moet worden behouden. Ook een woonfunctie is toegelaten.	<i>Bv. bij realisatie van 30 wooneenheden, moet er voor min. 10 wooneenheden ondergrondse parking worden voorzien.</i> <i>Een andersluidende vermelding geldt in projectzone 2 voor wat betreft het maximum aantal bouwlagen.</i> <i>Projectzone 1 is de site rond de voormalige dokterswoning Urseldorp 1, de kerk en de voormalige pastorie.</i> <i>Bewoners kunnen wel doorheen het gebied rijden om bv. boodschappen te kunnen afzetten aan de deur, een persoon die moeilijk kan stappen op te halen,...</i> <i>Eén doorgang voor langzaam verkeer is reeds bestaand, nl. de doorgang tussen het huidige kerkplein en de Priesteragielaan. Een tweede doorgang voor langzaam verkeer, oriënteert zich best naar Urseldorp. Om in het binnengebied alle aandacht te leggen op de trage weggebruiker en publiek groen dient het gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk geweerd te worden. Zo blijft het gebied maximaal mogelijk verkeersvrij. Gemotoriseerd verkeer wordt ontmoedigd om door het gebied te rijden. De aanleg van randparkings draagt daartoe bij.</i> <i>Suggesties invulling pastorie: ontmoetingsruimte, buurthuis, horeca, feestzaaltje,...</i> <i>Het behoud van een minimale tuinzone, laat toe dat er eventueel nog een klein volume kan gebouwd worden palend aan Eekloseweg nr. 8.</i>

Art. 2. Projectzone (gebiedscategorie: wonen)	
VERORDENEND	TOELICHTEND
2.2. Inrichtingsvoorschriften	
Het aantal wooneenheden onder de vorm van nieuwe volumes, bedraagt max. 8 eenheden. Vanaf Urseldorp is er enkel toegang tot het gebied mogelijk voor langzaam verkeer. Het kerkplein wordt ingericht als publiek toegankelijk plein, waar nog steeds wagens kunnen parkeren, maar waar minstens 50% onverhard wordt ingericht. <u>2.2.3. Specifieke inrichtingsvoorschriften projectzone 2</u> Binnen projectzone 2 zijn wat woonfuncties betreft, zowel meergezinswoningen als eengezinswoningen toegelaten. De site wordt onderverdeeld in 3 deelzones, 2a, 2b en 2c. Aan de ontwikkeling van elke deelzone afzonderlijk, worden voorwaarden naar afbraak of behoud karakteristieke elementen opgelegd. Als accent kan, als afwijking op art. 1 'woonzone' tot 3 woonlagen hoog worden gebouwd onder plat dak. Dergelijk accent kan enkel wanneer het volume geen inkijk genereert naar aanpalende panden en voldoende uitzicht heeft op onbebouwde ruimte. De volumes worden opgetrokken op een minimale afstand van 2m van de rooilijn met de Rozestraat. De afstand tot de Schaperstraat bedraagt min. 5m.	<i>Aan de hand van richtinggevend ontwerpend onderzoek (zie toelichtingsnota) is bepaald dat 8 nieuwe wooneenheden binnen de site aanvaardbaar zijn op een manier dat er nog voldoende collectief en publiek toegankelijk groen aanwezig blijft. Van deze 8 woningen is er één getekend in de tuin van de voormalige pastorij, langsheen de Eekloseweg.</i> <i>Urseldorp is ingericht als verkeersarm plein. Het is logisch dat projectzone 1 dan ook niet bereikt wordt via Urseldorp.</i> <i>Deze onverharde openbare ruimte kan ingericht worden als onthaalplek voor het Drongengoed, kan nog dienstig zijn tijdens het kermisweekend enz...</i> <i>Projectzone 2 is de omgeving van het vleesverwerkend bedrijf De Keyser en bestaat uit 3 deelzones.</i> <i>De richtinggevende inrichtingsschets voorziet dat tot 3 bouwlagen hoog kan gebouwd worden met zicht op de te behouden boomgaard of ter hoogte van de hoek Rozestraat/Schaperstraat en dit aan beide zijden van de Schaperstraat.</i> <i>De inplanting van de nieuwe volumes houdt rekening met het rooilijnplan N461, Urselseweg-Gentweg, goedgekeurd bij KB 02/10/1984 waar de bouwlijn is voorzien op min. 2m van de rooilijn.</i>

Art. 2. Projectzone (gebiedscategorie: wonen)

VERORDENEND	TOELICHTEND
2.2. Inrichtingsvoorschriften	
<u>Projectzone 2a</u> Deze deelzone kan pas worden ontwikkeld nadat het vleesverwerkend bedrijf De Keyser is opgehouden te bestaan op betreffende locatie. Ontwikkeling van de site kan pas nadat alle op het terrein aanwezige constructies en verharding zijn gesloopt en opgebroken. Er worden max. 32 wooneenheden toegelaten waarvan min. 25% onder de vorm van meergezinswoningen. Bij stopzetting van het bedrijf, wordt geen nieuw bedrijf meer toegelaten. <u>Projectzone 2b</u> Aan de ontwikkeling van deze deelzone wordt het behoud van de boomgaard, gesitueerd op de linker helft van het perceel, gekoppeld. Bij de ontwikkeling van deze projectzone moet een trage weg gerealiseerd worden die de verbinding maakt met de Sint-Joriswegel in het zuiden. Er worden max. 10 wooneenheden toegelaten op de site. Het behoud van de boomgaard en realisatie van langzaam verkeersverbinding zijn dus een voorwaarde voor ontwikkeling van het gebied. <u>Projectzone 2c</u> Binnen deze deelzone kunnen max. 14 wooneenheden worden gerealiseerd.	<i>Het is de bedoeling dat de site ontwikkeld wordt als bouwvolumes, geplaatst in een groen kader.</i> <i>De Sint-Joriswegel is reeds een bestaande trage weg. Het is de bedoeling dat er op deze trage weg wordt aangesloten en een doorsteek gemaakt wordt naar de Rozestraat doorheen het projectgebied.</i> <i>De bestaande woningen kunnen gerenoveerd worden.</i>

ART. 3. Zone voor openbare wegenis (gebiedscategorie: lijninfrastructuur)

VERORDENEND	TOELICHTEND
3.1. Bestemmingsvoorschriften	
Deze zone is bestemd voor de aanleg van verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden. De zone vervult een verkeers- en verblijfsfunctie voor gemotoriseerd en niet gemotoriseerd verkeer.	<i>Binnen de zone kan zowel openbare wegenis worden aangelegd, als fiets- en voetpaden, parkeerstroken, openbare parkings, groenvoorzieningen, een busstation, ...</i> <i>Onder aanhorigheden kan worden verstaan: straatmeubilair, verlichting, maar ook constructies zoals fietsenstallingen, sanitair, afvalcontainers, bushokjes, een overkapping bv. ten behoeve van een busstation, ...</i>
3.2. Inrichtingsvoorschriften	
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 van kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet gemotoriseerd verkeer toegelaten. De inrichting dient het langzaam rijden van gemotoriseerd verkeer op twee belangrijke doorgangswegen te bewerkstelligen. Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de weginfrastructuur gebruikt worden, dienen op een kwalitatieve manier aangelegd te worden en geïntegreerd te worden in het openbaar domein.	<i>Langsheen de Eekloseweg is de inrichting zodanig dat er tussen de kruising met Urseldorp en de voormalige pastorij een zone 30 geldt. Iets verder een zone 50 om dan nog verder naar een zone 70 te kunnen overgaan. De verkeersveiligheid staat voorop. De as Rozestraat-Urseldorp wordt ingericht als zone 30 (éénrichtingsverkeer). Zo kunnen restpercelen binnen de bestemmingszone ingericht worden als groenzone, ontmoetingsruimte of parkeerzone.</i>

ART. 4. Zone voor verbinding voor langzaam verkeer

VERORDENEND	TOELICHTEND
4.1. Bestemmingsvoorschriften	
Dit artikel is bestemd voor het behoud en desgevallend de heraanleg van bestaande langzaam verkeersverbindingen, en de daarbij horende infrastructuur zoals nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair. Dit artikel geldt bovenop de grondbestemming.	<i>Binnen het plangebied wordt een aantal langzaam verkeersverbindingen bestendigd op het grafisch plan.</i>
4.2. Inrichtingsvoorschriften	
De bestaande langzaam verkeersverbindingen dienen verplicht behouden te blijven. De langzaam verkeersverbindingen dienen maximaal te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen, tenzij dit om specifieke redenen van stabiliteit, draagkracht of milieuhygiëne niet mogelijk is. De paden voor langzaam verkeer dienen op een kwalitatieve manier te worden vormgegeven en landschappelijk te worden ingepast t.a.v. naastliggende bestemmingen.	

ART. 5. Zone voor verbinding voor langzaam verkeer, indicatieve lijnaanduiding

VERORDENEND	TOELICHTEND
5.1. Bestemmingsvoorschriften	
Op het grafisch plan is met een indicatieve lijnaanduiding een aantal gewenste langzaam verkeersverbindingen aangeduid. Deze verbindingen zijn bestemd voor de aanleg van nieuwe langzaam verkeersverbindingen, en de daarbij horende infrastructuur zoals nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair. Dit artikel geldt bovenop de grondbestemming.	
5.2. Inrichtingsvoorschriften	
De langzaam verkeersverbindingen dienen maximaal te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen, tenzij dit om specifieke redenen van stabiliteit, draagkracht of milieuhygiëne niet mogelijk is. De paden voor langzaam verkeer dienen op een kwalitatieve manier te worden vormgegeven en landschappelijk te worden ingepast t.a.v. naastliggende bestemmingen. De breedte van de langzaam verkeersverbindingen kan variëren, afhankelijk van de ligging, maar bedraagt minimaal 2,00m. De realisatie van het aantal indicatief aangeduide verbindingen is verplicht. Als afwerking van de bebouwing in de Priesteragiestraat, kunnen 2 extra eengezinswoningen worden gebouwd. In dat geval dient een extra langzaam verkeersverbinding te worden gecreëerd tussen de Priesteragiestraat en de Rozestraat.	<i>De realisatie van de indicatief aangeduide langzaam verkeersverbindingen is een voorwaarde om een project te kunnen realiseren binnen de projectzones of tot bouwen van sommige extra woningen die nu nog niet aan een uitgeruste weg zijn gelegen. De verplichting tot aanleg van langzaam verkeersverbindingen is eveneens opgenomen binnen art. 2.</i> <i>De richtinggevende inrichtingsschets voor projectzone 1, opgenomen in de toelichtingsnota, geeft een idee van hoe de bebouwing in de Priesteragiestraat kan afgewerkt worden.</i>

ART. 6. Aanduiding in overdruk: beeldbepalende straatwand

VERORDENEND	TOELICHTEND
6.1. Bestemmingsvoorschriften	
Dit artikel heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar geldt als overdruk op art. 1 'zone voor wonen' en art. 2 'projectzone'. Het voorschrift heeft betrekking op volgende panden gesitueerd langsheen Urseldorp: • Urseldorp 8 t.e.m. 22 • Urseldorp 1 t.e.m. 13 Deze panden bepalen mee het charmante karakter van Urseldorp.	<i>Deze panden bepalen mee het karakteristieke, historisch en kleinschalige karakter van Urseldorp. Bij deze panden wordt niet zozeer het behoud in zijn geheel per pand vooropgesteld, maar is het belangrijk dat de sfeer vanaf de straat behouden blijft. Dit vertaalt zich in het behoud van de schaal. Andere, vaak grotere volumes creëren immers een totaal ander straatbeeld, wat te vermijden is.</i>
6.2. Inrichtingsvoorschriften	
<u>Verbouwingen en/of uitbreidingen</u> aan deze panden kunnen enkel worden toegestaan voor zover de schaal, met name het gabariet (kroonlijst- en nokhoogte) en volumetrie, zichtbaar vanaf het openbaar domein, behouden blijven. (Delen van) de panden kunnen wel <u>gesloopt en herbouwd</u> worden, ook al is dit zichtbaar vanaf de straat/openbaar domein, voor zover er bij herbouw rekening wordt gehouden met het gabariet en de volumetrie zichtbaar vanaf de straat van het af te breken pand. Het <u>materiaalgebruik</u> is vrij mits, in het geval van gebruik van nieuwe materialen, deze even kwalitatief zijn als de bestaande materialen.	<i>In concreto betekent dit dat eventuele uitbreidingen enkel aan de achterzijde van het pand, nl. niet zichtbaar vanaf het openbaar domein, kunnen plaatsvinden. Herbouw is mogelijk, doch binnen het bestaande gabarit en volumetrie zichtbaar vanaf de straat.</i> <i>De toepassing van nieuwe materialen en andere kleurstellingen zijn toegestaan.</i>

ART. 7. Aanduiding in overdruk: beeldbepalend pand

VERORDENEND	TOELICHTEND
7.1. Bestemmingsvoorschriften	
Deze bestemming heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar geldt als overdruk op art. 1 'zone voor wonen' en art. 2 'projectzone'. Het voorschrift heeft betrekking op bepaalde panden vastgesteld in de inventaris van het bouwkundig erfgoed met als doel het behoud van de erfgoedkenmerken van het gebouw vanaf de straatzijde.	<i>Deze panden werden tijdens een terreinbezoek aangeduid als beeldbepalend. Ze zijn eveneens vastgesteld in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het behoud staat voorop. Verschillende van deze panden zijn eveneens gelegen in Urseldorp (art. 6). Art. 7 heeft in dit geval voorrang op art. 6.</i>
7.2. Inrichtingsvoorschriften	
Naast de inrichtingsvoorschriften van artikel 6, met name voor verbouwingen en/of uitbreidingen, gelden volgende extra inrichtingsvoorschriften: <u>Verbouwen</u> gebeurt met respect voor de delen van het gebouw met erfgoedwaarde. Elementen met erfgoedwaarde zoals beschreven in de inventaris van bouwkundig erfgoed dienen behouden te blijven. Deze panden kunnen opgesplitst worden in max. 2 (woon)entiteiten die moeten ingericht worden binnen het bestaande gabariet. <u>Herbouw</u> is niet toegelaten, tenzij kan aangetoond worden aan de hand van een motiveringsnota bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dat omwille van technische redenen herbouw noodzakelijk is. In dit geval dient bij herbouw het gabariet van het bestaand volume aangehouden te worden, met uitbreidingsmogelijkheden aan de achterzijde zoals in art. 6 aangehaald. Het <u>materiaalgebruik</u> is vrij mits, in het geval van gebruik van nieuwe materialen, deze even kwalitatief zijn als de bestaande materialen.	<i>De twee (woon)entiteiten kunnen zowel 2 woningen betekenen als bv. een woning en een handels- of horecazaak.</i> <i>De toepassing van nieuwe materialen en andere kleurstellingen zijn toegestaan op voorwaarde dat de bestaande materialen niet zijn beschreven als erfgoedwaarde in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.</i>

ART. 8. Aanduiding in overdruk: te behouden groenelement

VERORDENEND	TOELICHTEND
8.1. Bestemmingsvoorschriften	
Deze bestemming heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar geldt als overdruk op art. 1 'zone voor wonen' en art. 2 'projectzone'. Deze aanduiding duidt op de hoogstammen die dienen behouden te blijven.	
8.2. Inrichtingsvoorschriften	
Onderhoudswerken zijn toegelaten. Het rooien of kappen van de boom is niet toegelaten, evenmin is het drastisch snoeien of het knotten toegelaten behalve om redenen van ziekte of veiligheid. In deze uitzonderlijke gevallen is steeds een omgevingsvergunning verplicht. Wanneer de boom verdwijnt, gaat dit steeds gepaard met een heraanplant.	

ART. 9. Aanduiding in overdruk: kerkplein

VERORDENEND	TOELICHTEND
9.1. Bestemmingsvoorschriften	
Deze bestemming heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar geldt als overdruk op art. 2 'projectzone'.	
9.2. Inrichtingsvoorschriften	
Dit artikel wordt begrensd door de ruimte gesitueerd ten noorden van de kerk, begrepen tussen de kerk en de voormalige pastorie en verder gelegen tussen de Eekloseweg en de Priesteragielaan.	

ART. 10. Bouwvrij agrarisch gebied

VERORDENEND	TOELICHTEND
10.1. Bestemmingsvoorschriften	
Deze zone is bedoeld voor landbouwactiviteiten. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.	
10.2. Inrichtingsvoorschriften	
10.2.1 Algemeen Het gebied wordt ingericht als bouwvrij gebied. 10.2.2 Bestaande verharding De bestaande verharding dient te worden afgebroken vooraleer een project binnen projectzone 2c kan worden ontwikkeld.	<i>De bestaande verharding doet momenteel dienst als parking bij het vleesverwerkend bedrijf De Keyser. Deze parking is zonder vergunning aangelegd en dient te worden opgebroken.</i>

