

# RUP "Nollekens"

Stedenbouwkundige voorschriften



gemeente Brecht  
Gemeentepark 1  
2960 Brecht

Sweco Belgium NV  
Mechelen, mei 2016

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Brecht  
In de zitting van 9 juni 2016

De secretaris

De voorzitter

De verantwoordelijk ruimtelijk planner

Jeroen Bastiaens

# Verantwoording

Titel : RUP "Lange Pad", stedenbouwkundige voorschriften  
Subtitel : Ontwerp voor voorlopige vaststelling  
Projectnummer : 1610 0008  
Referentienummer :  
Revisie : f  
Datum : mei 2016

Auteur(s) : Jeroen Bastiaens, Brecht Laevens  
E-mail adres : jeroen.bastiaens@grontmij.be  
Gecontroleerd door : Jeroen Bastiaens  
Paraaf gecontroleerd :  
Goedgekeurd door : Katrien Van den Bergh  
Paraaf goedgekeurd :  
Contact : Sweco Belgium NV  
Stationsstraat 51  
B-2800 Mechelen  
T +32 15 45 13 00  
F +32 15 42 22 08  
mechelen@swecobelgium.be  
www.swecobelgium.be

# Inhoudsopgave

Leeswijzer .....	6
1 Gehanteerde begrippen.....	7
2 Algemene stedenbouwkundige voorschriften.....	8
3 Specifieke stedenbouwkundige voorschriften deelplan 1.....	14
ARTIKEL 1 BIS: ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES .....	14
1.1 Bestemming .....	14
1.1.1 Algemeen .....	14
1.2.2 Inplanting, dimensionering en voorkomen van hoofdgebouwen.....	15
1.2.3 Aantal bouwlagen .....	16
1.2.6 Inrichting niet bebouwde ruimte .....	16
1.3 Beheer	17
ARTIKEL 2 BIS: ZONE VOOR EEN- EN MEERGEZINSWONINGEN IN HALFOPEN EN AANEENGESLOTEN BEBOUWING .....	18
2.1 Bestemming .....	18
2.2 Inrichting.....	19
2.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw.....	19
2.2.2 Dimensionering en voorkomen van het hoofdgebouw .....	19
2.2.3 Bijgebouwen en aanhorigheden .....	20
2.2.4 Inrichting niet bebouwde ruimte .....	20
2.3 Beheer	21
ARTIKEL 18: PROJECTZONE OMGEVING PASTORIE.....	22
18.1 Bestemming.....	22
18.2 Inrichting en/of beheer .....	23
18.2.1 Contextuele inpassing .....	23
18.2.2 Ontsluiting .....	23
18.2.3 Specifieke bepalingen voor deelzone A .....	24
Dimensionering en voorkomen van de hoofdgebouwen .....	24
Bijgebouwen en aanhorigheden.....	24
Inrichting niet bebouwde ruimte.....	25
18.2.4 Specifieke bepalingen voor deelzone B .....	25
Dimensionering en voorkomen van de hoofdgebouwen .....	25
Bijgebouwen en aanhorigheden.....	25
Inrichting niet bebouwde ruimte.....	26
18.2.5 Specifieke bepalingen voor deelzone C .....	26
Dimensionering en voorkomen van het hoofdgebouw.....	26
Bijgebouwen en aanhorigheden.....	26
18.2.6 Visie op globale inrichting van de zone.....	26
18.3 Beheer	27
4 Specifieke stedenbouwkundige voorschriften deelplan 2.....	28

ARTIKEL 19: SPECIFIEKE BEPALINGEN M.B.T. BIJGEBOUWEN EN NIET BEBOUWDE RUIMTE IN ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES (OVERDRUK) .....	28
19.1 Bepalingen mbt bijgebouwen en aanhorigheden .....	28
19.2 Bepalingen mbt inrichting niet bebouwde ruimte .....	29
ARTIKEL 20: SPECIFIEKE BEPALINGEN M.B.T. BIJGEBOUWEN EN NIET BEBOUWDE RUIMTE IN ZONES VOOR ÉÉN EN MEERGEZINSWONINGEN (OVERDRUK).....	30
20.1 Bepalingen mbt bijgebouwen en aanhorigheden .....	30
20.2 Bepalingen mbt inrichting niet bebouwde ruimte .....	31
ARTIKEL 21: SPECIFIEKE BEPALINGEN M.B.T. BIJGEBOUWEN IN WOONZONE MET HISTORISCHE EN/OF ESTHETISCHE WAARDE (OVERDRUK).....	32
Bepalingen mbt bijgebouwen en aanhorigheden.....	32
ARTIKEL 22: SPECIFIEKE BEPALINGEN M.B.T. NIET BEBOUWDE RUIMTE IN ZONE VOOR KMO (OVERDRUK).....	33
22. Bepalingen mbt Inrichting niet bebouwde ruimte .....	33
ARTIKEL 23: SPECIFIEKE BEPALINGEN M.B.T. ONTSLUITING EN PARKEREN IN ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN, PROJECTZONE D (OVERDRUK).....	34
23.1 Bepalingen mbt Ontsluiting en parkeren.....	34
23.2 Bepalingen mbt Fasering .....	34

# Leeswijzer

Dit RUP vormt een partiële herziening van het RUP Brecht centrum. De voorschriften zijn enkel van toepassing op de gebieden die grafisch zijn aangeduid op het grafisch plan (deelplan 1 + deelplan 2). Omwille van de leesbaarheid wordt de nummering van de artikels van het oorspronkelijke RUP overgenomen.

De gehanteerde begrippen (zie hoofdstuk 1) en algemene stedenbouwkundige voorschriften (zie hoofdstuk 2) zijn van toepassing op alle gebieden die grafisch zijn aangeduid op deelplan 1 en 2: voor deze gebieden vervangen deze bepalingen die van het RUP Brecht centrum. Artikels die niet vermeld zijn, zijn niet (meer) van toepassing op het plangebied.

De specifieke voorschriften voor deelplan 1 (zie hoofdstuk 3) zijn van toepassing op alle gebieden die grafisch zijn aangeduid op deelplan 1: voor deze gebieden vervangen de voorschriften die van het RUP Brecht centrum. Dit wil zeggen dat de voorschriften van het RUP Brecht centrum hier niet meer van toepassing zijn.

De specifieke voorschriften voor deelplan 2 (zie hoofdstuk 4) zijn van toepassing op alle gebieden die grafisch zijn aangeduid op deelplan 2: voor deze gebieden vervangen de voorschriften bepaalde specifieke voorschriften van het RUP Brecht centrum (namelijk art 1.2.5, 1.2.6, 2.2.3, 2.2.4, 3.2.4, 3.2.5, 4.2.4, 4.2.5, 5.2.3, 5.2.4, 6.2.3, 6.2.4). De overige specifieke voorschriften uit het RUP Brecht centrum (andere artikels) blijven van kracht.

# 1 Gehanteerde begrippen

- Bruto-vloeroppervlakte: de som van de oppervlaktes van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau (gelijkvloers of hoger) langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Onder hellende daken moet de oppervlakte genomen worden vanaf 1,5 meter vrije hoogte vanaf het vloerpeil tot de onderzijde van de afgewerkte dakconstructie.
- Detailhandel/kleinhandel: het leveren van fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. De detailhandel is de laatste schakel van de distributieketen die loopt van fabrikant tot consument. Ook het opslaan daarvan op de plaats van verkoop of op de plaats van levering behoort tot detailhandel.
- Grootschalige kleinhandel: detailhandel die een handelsruimte genoodzaakt waarvan de netto handelsoppervlakte minimum 800 m<sup>2</sup> bedraagt. Het gaat om voorzieningen die behoefte hebben aan een grote (verkoops)oppervlakte en die als trekker kunnen fungeren voor de andere detailhandel.
- Kleinschalige kleinhandel: Detailhandel met een netto handelsoppervlakte kleiner dan 800m<sup>2</sup>.
- Kroonlijst: bovenste lijst van de gevel.
- Meergezinswoning: een gebouw dat meerdere zelfstandige wooneenheden omvat.
- Niet bebouwde ruimte: het deel van het perceel dat niet bebouwd wordt met een hoofd- of bijgebouw en dat niet tot de openbare ruimte behoort.
- Refentiepeil: als referentiepeil voor de bouwhoogte wordt het niveau van de aanpalende weg nis genomen waarlangs het perceel ontsloten wordt. De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het trottoir niveau tot aan de bovenkant van de kroonlijst of tot aan de onderkant van de dakoversteek.
- Voorbouwlijn/voorgevelbouwlijn: locatie waar de voorgevel van het hoofdgebouw ingepland wordt.

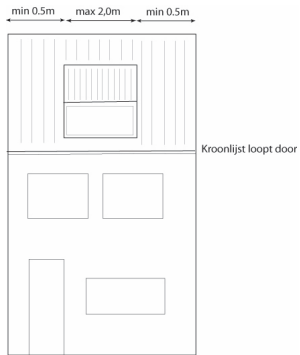
## 2 Algemene stedenbouwkundige voorschriften

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek".</p>	<p>0.1 Inplantingen van openbaar nut Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende zone. De inplanting mag de bestemming van de desbetreffende zone evenmin hinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen worden aangetoond bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>0.2 Waterbeheer</p> <p>Voor zover ze de realisatie van de bestemming niet in het gedrang brengen, zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen in functie van waterbeheer toegestaan op voorwaarde dat de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van beken en grachten;</li><li>• het behoud en herstel van de structuurkenmerken en de waterkwaliteit van de beken en grachten;</li><li>• het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast;</li><li>• het beveiligen van bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen;</li><li>• het behoud en herstel van de verbindingsfunctie van beken en grachten.</li></ul>



INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
In functie van het onderhoud en beheer van waterlopen wordt rond de waterloop een bouwvrije strook opgelegd.	Rond de geklasseerde waterlopen dient een bouwvrije strook van 5,00 m te worden gevrijwaard. Rond de grachten van algemeen belang dient een bouwvrije strook van 2,00m te worden gevrijwaard.  Het eventuele verlies aan waterberging dient binnen het plangebied gecompenseerd te worden.
	0.3 Indicatieve aanduiding ontsluiting gemotoriseerd verkeer  De op het grafisch plan aangeduide verbindingen zijn bestemd voor openbare wegenis en aanhorigheden. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het instandhouden, het heraanleggen of het vernieuwen van de openbare wegenis zijn toegelaten.
	0.4 Indicatieve aanduiding fiets- en voetgangersverbinding  De op het grafisch plan aangeduide verbindingen zijn bestemd als fiets- en voetgangersverbinding. Alle werken voor de aanleg en instandhouding ervan zijn toegelaten, met inbegrip van aanhorigheden zoals signalisatie, verlichting en straatmeubilair.
Alle aanvragen tot het verkrijgen van een verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning zullen getoetst worden aan de parkeerverordening.	0.6 Parkeren  De parkeerbehoefte moet op een van de aanwezige functie aanvaardbare afstand opgevangen kunnen worden.
	0.7 Publiciteit  Reclame is enkel toegelaten in functie van de aldaar gevestigde activiteit en moet beperkt blijven tot één paneel of gelijkaardige voorziening van maximum 6,00 m <sup>2</sup> per gebouw. In geval van een paneel of gelijkaardige voorziening mag dit niet hoger worden geplaatst dan het bijhorende gebouw.


INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	De inplanting van reclamepanelen mag in geen geval een belemmering vormen voor de zichtbaarheid en op die manier de verkeersveiligheid in het gedrang brengen, noch de ruimtelijke kwaliteit noch woonkwaliteit negatief beïnvloeden.
<p>Het is aangewezen dat eengezinswoningen niet systematisch worden opgesplitst in zeer kleine units met weinig woonkwaliteit: daarom wordt een minimum opgelegd voor de gemiddelde woonoppervlakte. Dit geldt niet voor specifieke vormen van zorgwonen (b.v. kangoeroewonen)</p> <p>Om de kwaliteit van de leefbaarheid te garanderen, wordt het noodzakelijk geacht dat elke wooneenheid een eigen buitenruimte heeft die voldoende groot is om als een buitenruimte beschouwd te worden waar men kan verblijven. Deze buitenruimte wordt dan ook verplicht opgelegd in de vorm van een terras met een minimumoppervlakte. In specifiek gevallen (b.v. hoekpercelen, driehoekige percelen,...) waar geen klassieke tuinzone van 10 m worden voorzien moet een voldoende kwalitatief alternatief (b.v. patio,...) worden voorzien.</p>	<p>0.8 Woonkwaliteit</p> <p>Bij opsplitsen van een bestaande woning in meerdere wooneenheden moet minstens één wooneenheid een bruto-vloeroppervlakte hebben van 100m<sup>2</sup>.</p> <p>Grondgebonden woningen moeten, tenzij anders vermeld, achter de woning beschikken over een tuin van minimaal 10,00 m diep, tenzij de bestaande vergunde toestand hiervan afwijkt of de ligging of perceelsconfiguratie en –afmetingen dit niet toelaten op voorwaarde dat een zo kwalitatief mogelijke, alternatieve buitenruimte wordt voorzien.</p> <p>Elke niet-grondgebonden wooneenheid moet, tenzij anders vermeld, beschikken over een private buitenruimte van minimum 6,00 m<sup>2</sup> . Als minimale afmeting voor de breedte en diepte geldt 2,00 meter.</p> <p>De buitenruimte moet functioneel samenhangen met de woning.</p>
<p>De collectieve woonvormen zijn ruimtelijk het best integreerbaar in de zones waar ook meergezinswoningen zijn toegelaten.</p> <p>Collectieve woonvormen zijn bedoeld om specifieke behoeften in te vullen zoals begeleid wonen voor bejaarden, jongeren met zorgnood, ...</p> <p>De centrale ontmoetingsruimte kan voorzien worden in het bijgebouw.</p>	<p>0.9 Collectieve woonvormen</p> <p>In de zones met artikelnummer 1, 2 en 18 kunnen collectieve woonvormen waar een permanente zorgfunctie aanwezig is, vergund worden. Tevens moet voldaan worden aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De parkeerbehoefte wordt het eigen perceel of percelen opgevangen.</li> <li>• Het gebouw of gebouwencomplex moet functioneel een geheel vormen. Er is een centrale ontmoetingsruimte van minimum 25 m<sup>2</sup> aanwezig; deze kan ondergebracht worden in een bijgebouw;</li> <li>• Er wordt een private buitenruimte voorzien <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Hetzij individueel per wooneenheid: minimum 8,00 m<sup>2</sup> aansluitend bij elke wooneenheid</li> </ul> </li> </ul>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Afwijkingen van dimensionering en voorkomen kunnen enkel aanleiding geven tot een andere schikking, maar niet tot een toename van bouwvolume of footprint (= bebouwde oppervlakte).</p> <p>Zowel de architectuur van de gebouwen en de constructies als de vormgeving en inrichting van de buitenruimte moeten bijdragen tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Hetzij collectief voor verschillende wooneenheden: de collectieve buitenruimte bestaat uit een aaneengesloten tuinzone met een minimale oppervlakte berekend a rato van 8,00m<sup>2</sup> per wooneenheid.</li> <li>◦ Hetzij een combinatie van beide</li> <li>• Elke permanente wooneenheid heeft een minimale brutovloeroppervlakte van 50,00 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Voor collectieve woonvormen kan afgeweken worden van de dimensionering en voorkomen van het hoofdgebouw indien wordt aangetoond dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het maximaal toegelaten bouwvolume hierdoor niet wordt vergroot.</li> <li>- De maximale bebouwde oppervlakte hierdoor niet wordt vergroot.</li> <li>- Dit bijdraagt tot het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit (de architectuur van de gebouwen en constructies en/of de vormgeving en inrichting van de buitenruimte)</li> <li>- Het ruimtelijk functioneren en de privacy van omwonenden niet wordt geschaad.</li> </ul>
 <p>The diagram shows a cross-section of a building facade. At the top, there is a balcony with a crown railing. Above the balcony, three horizontal dimension lines are shown: the first is labeled 'min 0.5m', the second is 'max 2.0m', and the third is 'min 0.5m'. Below the balcony, there are several rectangular shapes representing windows or doors. A text label 'Kroonlijst loopt door' is positioned to the right of the balcony area.</p>	<p><b>0.10 Dakkapellen</b></p> <p>Dakkapellen zijn, tenzij anders vermeld, toegestaan voor zover ze niet meer dan 1/3 van de totale gevelbreedte bedragen en ze op minimaal 0,50 m van de zijgevel of in geval van gesloten bebouwing op minimaal 0,50m van de zijperceelsgrens worden ingeplant. De maximale breedte van een dakkapel is 2,00m; twee dakkapellen die op hetzelfde dak worden voorzien bevinden zich op minimaal 1,00m afstand van elkaar. De kroonlijst moet steeds visueel doorlopen.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>0.11 Horeca langs hoofdassen</p> <p>Voor percelen gelegen langs de Lessiusstraat is, in afwijking van de bepalingen in art 2.1, op de gelijkvloerse verdieping in functie van horeca een bouwdiepte tot op 30,00 m van de voorbouwlijn toegestaan, op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• minimaal 5,00 m ten opzichte van de achterste perceelsgrens bouwvrij blijft;</li> <li>• de parkeerbehoefte volledig op de eigen percelen kan worden aangelegd</li> <li>• minimaal 20% van het perceel is ingericht met groenvoorzieningen</li> </ul>
Geschikt gevelmateriaal is bijvoorbeeld gevelsteen, bepleistering, beton,....., maar geen snelbouwsteen	<p>0.12 Materiaalgebruik</p> <p>De gebouwen worden uitgevoerd in duurzame materialen. Een kwalitatieve architectuur dient nagestreefd te worden. Alle zichtbaar bedoelde gevels van het bouwvolume zijn evenwaardig en dit zowel naar materiaalgebruik als in functie van representatie. Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren (zijgevels) zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt en kwaliteitsvol gevelmateriaal afgewerkt worden.</p>
<p>In de meeste zones zijn er meerdere mogelijkheden qua bebouwingstypologie (gesloten / halfopen / open bebouwing). Indien op het aanpalende perceel een hoofdgebouw met wachtgevel staat, moet steeds tegen de bestaande wachtgevel aangebouwd worden.</p> <p>Wachtgevels worden definitief afgewerkt door de laatst bouwende. De eerst bouwende dient wel op z'n minst een tijdelijke afwerking te voorzien (b.v. leien,...).</p>	<p>0.13 Wachtgevels</p> <p>Bij nieuwbouw of herbouw mag de keuze voor de bebouwingstypologie er niet toe leiden dat onafgewerkte situaties zoals wachtgevels worden bestendigd.</p> <p>De vrijblijvende geveldelen worden afgewerkt door de laatst bouwende met een gelijkaardig gevelmateriaal gelijkwaardig en in harmonie met de voorgevel van de eerst bouwende.</p> <p>Een wachtgevel moet, indien er geen stedenbouwkundige aanvraag lopende is betreffende het belendend perceel, visueel afgewerkt worden zodat de gevel geen visueel storend element is in het straatbeeld.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>0.14 Overgangsbepalingen bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies</p> <p>Aan de hoofdzakelijk vergunde constructies die volledig niet of gedeeltelijk niet beantwoorden aan de voorschriften van het voorliggende RUP kunnen eenmalig enkel onderhouds- en instandhoudingwerken en verbouwingen binnen het bestaande volume toegelaten worden. Onder beperkte verbouwingen worden werken verstaan met een beperkte uitbreiding van het bestaande volume tot maximum 10% van het bestaande vergunde bebouwde volume (op moment van de goedkeuring van dit RUP). Deze beperkte uitbreiding kan afwijken van de bepalingen van het RUP voor zover ze in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Voor een verbouwing waarbij tussen de 10 en 60% van het vergunde volume van het gebouw gewijzigd wordt, dienen enkel de werkzaamheden waarvoor de vergunning van toepassing is, te voldoen aan de bepalingen van het RUP.</p> <p>Bij heropbouw of verbouwingen waarbij meer dan 60% van het bestaande vergunde volume gewijzigd wordt, dient het totale gebouw in overeenstemming te zijn met de voorschriften van dit RUP.</p> <p>Bestemmingswijzigingen dienen altijd (ook binnen de bestaande volumes) in overeenstemming te zijn met de bepalingen van dit RUP</p>
	<p>0.15 Waardevolle muur</p> <p>De waardevolle muren zoals indicatief aangeduid op het plan dienen als een samenhangend geheel te worden behouden. Beperkte plaatselijke openingen zijn toegelaten indien dit noodzakelijk is in functie van veiligheid of omwille voor het garanderen van de toegankelijkheid van het achterliggende gebied.</p>

### 3 Specifieke stedenbouwkundige voorschriften deelplan 1


INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 1 BIS: ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen Het plangebied valt onder de subcategorie 1° a) 'woongebied': in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <p> ART 1 BIS: ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES</p>
	<p>1.1 Bestemming</p> <p>1.1.1 Algemeen</p> <p>De zone is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wonen;</li> <li>• horeca;</li> </ul>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kleinhandel</li> <li>• openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;</li> <li>• kantoren en diensten;</li> <li>• socio-culturele voorzieningen;</li> <li>• recreatieve voorzieningen;</li> <li>• publieke groene en verharde ruimten.</li> </ul> <p>In het hoofdgebouw, moet minstens één woongelegenheden worden voorzien.</p>
	<p>1.2.2 Inplanting, dimensionering en voorkomen van hoofdgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De zone mag volledig bebouwd worden op voorwaarde dat: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ De bebouwing aan de 4 zijden uit volwaardige, representatieve gevels bestaat, zowel richting straat als richting plein;</li> <li>◦ De parkeerbehoefte in een ondergrondse parkeergarage opgevangen wordt.</li> </ul> </li> <li>• bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ de kroonlijsthoogte is maximaal 7,00m</li> <li>◦ de nokhoogte maximaal 11,50m</li> <li>◦ de dakrandhoogte is maximaal 10,00m in geval van een beperkte derde bouwlaag</li> </ul> </li> <li>• doordachte contextuele inpassing: Elk hoofdgebouw moet bovendien op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden in de omgeving en in het straatbeeld. Dit houdt in dat de inplanting, bouwdiepte, bouwhoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geleiding), de dakvorm (hoogte, dakvensters, dakhelling, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.</li> </ul>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>&lt;1.2.4 Gemeenschapsvoorzieningen: niet van toepassing in dit plangebied; blijft wel van kracht voor niet herziene gedeelten cf RUP centrum&gt;</p>	<p>In functie van de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en dat het kwalitatief functioneren van de aanpalende functies niet wordt gehypothekeerd.</p> <p>Uit het aanvraagdossier zal daarom duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht gegeven wordt aan volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• contextuele inpassing in het straatbeeld en de omgeving;</li> <li>• ruimtelijke samenhang binnen het gebied</li> <li>• zuinig ruimtegebruik met aandacht voor gemeenschappelijk gebruik en bundeling van voorzieningen en infrastructuur</li> <li>• duidelijke omschrijving van activiteiten en functies</li> <li>• het garanderen van de privacy van de omwonenden (onder meer door een zorgvuldige inpassing en bouwdiepte en weloverwogen keuze hoogte ramen, schikking vertrekken, soort glas)</li> <li>• kwalitatieve private en/of collectieve buitenruimten</li> </ul> <p>1.2.3 Aantal bouwlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het aantal bouwlagen wordt niet beperkt op voorwaarde dat de maximale dimensionering van het hoofdgebouw wordt gerespecteerd</li> </ul> <p>1.2.6 Inrichting niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De niet bebouwde ruimte wordt ingericht als tuin; beperkte verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van ontsluiting, terrassen of noodzakelijke toegangen tot het hoofdgebouw.</li> <li>• Enkel voor de realisatie van een gemeenschappelijke parkeervoorziening is verharding voor parkeerplaatsen toegelaten. Deze parkeerplaatsen dienen te worden ingegroend; minimaal langs de perceelsranden dient een groenzone met een breedte van minimaal 1,00m aangeplant te worden.</li> </ul>



<p>INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context</p>	<p>VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften</p>
	<p>1.3 Beheer</p> <p>Er kan pas een vergunning verleend worden voor het oprichten van een hoofdgebouw mits eerdere of gelijktijdige afbraak van de constructies die niet overeenstemmen met de voorschriften uit onderhavig RUP.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 2 BIS: ZONE VOOR EEN- EN MEERGEZINSWONINGEN IN HALFOPEN EN AANEENGESLOTEN BEBOUWING</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen Het plangebied valt onder de subcategorie 1° a) 'woongebied': in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <p> ART. 2 BIS: ZONE VOOR EEN- EN MEERGEZINSWONINGEN IN HALF-OPEN EN AANEENGESLOTEN BEBOUWING</p>
	<p>2.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor wonen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en complementaire nevenfuncties: handel, horeca, kantoren en diensten en openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen</li> <li>• evenals publieke groene en verharde ruimten</li> </ul> <p>In het hoofdgebouw, moet minstens één woongelegenheid worden voorzien. De nevenfuncties zijn enkel toegelaten op de gelijkvloerse verdieping en mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonfunctie in de omgeving in het gedrang brengen. De nevenfuncties hebben een gezamenlijke maximale brutovloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per perceel. Indien het project meerdere percelen bevat die gezamenlijk worden ontwikkeld, kunnen de nevenfuncties (enkel indien het gaat om kantoren en diensten) gecombineerd worden op één locatie met een maximum van 500 m<sup>2</sup>.</p>

Betreffende de inplanting van de gebouwen is de sectorale wetgeving van toepassing. Hieronder worden onder meer de rooilijnplannen van het gewest betreffende de gewestwegen begrepen.

De voorgevel(s) van hoofdgebouwen die gericht zijn op de Schoolstraat, het Schoolplein of de nieuwe insteekweg worden in geval van nieuwbouw op minimum 6,00 m van de grens van het openbaar domein (= zonegrens) ingepland

In de zone zijn 2 bouwlagen met een beperkte derde bouwlaag toegelaten. De inplanting van de derde bouwlaag wordt vrij gelaten om een speels wisselend dakenlandschap te realiseren. Het is niet de bedoeling om over de volledige lengte een aaneengesloten volume te realiseren met 3 bouwlagen. Daarom mag maximaal 50% van de gevel van de derde bouwlaag samenvallen met de voor- en/of achtergevel en moet de overige breedte terugspringend gerealiseerd worden. Evident kan het bouwvolume ook volledig terugspringend gerealiseerd worden.

## 2.2 Inrichting

### 2.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw

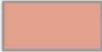
- De zone is bestemd voor halfopen en gesloten bebouwing;
  - Voor halfopen bebouwing moet het perceel minimaal 10,00 m breed zijn;
- In de Lessiusstraat moeten hoofdgebouwen ingeplant worden op de voorgevelbouwlijn die is aangeduid op het grafisch plan. Hiervan kan enkel worden afgeweken om aan te sluiten op het hoofdgebouw van een aanpalend perceel mits de vigerende rooilijn wordt gerespecteerd. Verder moeten hoofdgebouwen in geval van nieuwbouw op minimum 6,00 m van de zonegrens worden ingepland.
- Een plaatselijk terugspringende voorgevelbouwlijn tot maximaal 1,50m diepte is toegelaten indien de verspringing op minimaal 3,00m van de zijdelingse perceelsgrens ligt en de ruimtelijke meerwaarde ervan wordt aangetoond.
- Hoofdgebouwen met een vrijstaande zijgevel worden ingeplant op minimum 3,00 m van de niet-bebouwde zijdelingse perceelsgrens


### 2.2.2 Dimensionering en voorkomen van het hoofdgebouw

- Dakvorm:
  - De dakvorm is vrij;
- Bouwhoogte:
  - De gebouwen bestaan maximaal uit twee bouwlagen met een beperkte derde bouwlaag. De oppervlakte van de derde bouwlaag bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag. De gevel van de derde bouwlaag valt voor maximaal 50% samen met de voor- en/of achtergevel. De overige breedte springt minstens 2,00m terug ten opzichte van de voor- en of achtergevel.
  - De dakrandhoogte bedraagt maximaal 10,00m.
  - De nokhoogte bedraagt maximum 11,50 m.
- Bouwdiepte:
  - De bouwdiepte van de gelijkvloerse verdieping bedraagt minimum 8,00 m en maximum 17,00 m, mits het vrijwaren van een tuinzone met een diepte van minimum 10,00 m aansluitend op de achtergevel;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ De bouwdiepte van de eerste verdieping bedraagt maximum 15,00 m;</li> </ul> <p>2.2.3 Bijgebouwen en aanhorigheden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bijgebouwen hebben een bruto vloeroppervlakte van maximaal 10% van de totale percelsooppervlakte;</li> <li>• Per perceel wordt één van het hoofdgebouw vrijstaand bijgebouw toegestaan;</li> <li>• De inplanting van bijgebouwen moet voldoen aan volgende voorwaarden:             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ het bijgebouw moet worden ingepland in de achtertuin;</li> <li>◦ achter de achtergevel van het hoofdgebouw wordt minimum 15,00m gevrijwaard als tuin in geval dat de bouwdiepte op de eerste verdieping meer dan 13,00m bedraagt en minimum 10,00 m in alle andere gevallen;</li> <li>◦ met uitzondering van de bijgebouwen die uitgevoerd worden met een hellend dak, waarbij de afstand tot de perceelsgrens minimum 3,00m bedraagt, wordt het vrijstaand bijgebouw ingepland op minimaal 1,00m van de perceelsgrens of op of tegen de perceelsgrens in geval van gekoppelde bebouwing.</li> </ul> </li> <li>• Bijgebouwen worden uitgevoerd met een plat of hellend dak. Hellende daken hebben een hellingsgraad van maximaal 45°.</li> <li>• De kroonlijsthoogte/dakrandhoogte bedraagt maximaal 3,00m en de nokhoogte maximaal 6,00m;</li> <li>• een met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw is enkel toegelaten in geval van half-open bebouwing in de strook tussen de vrijstaande zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens, op voorwaarde dat het minimaal 5,00m achter de voorgevellijn wordt ingepland.</li> </ul> <p>2.2.4 Inrichting niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De niet bebouwde ruimte wordt ingericht als tuin;</li> <li>• In de voortuin is het aanbrengen van verhardingen beperkt tot strikt noodzakelijke toegangen en inritten tot het gebouw en parkeervoorzieningen voor de aanwezige functies. Deze parkeerruimte dient te worden ingegroend; minimaal langs de perceelsranden dient een groenzone met een breedte van 1,00m aangeplant te worden;</li> <li>• In de achtertuin is het aanbrengen van verhardingen beperkt tot terrassen en tuinpaden of noodzakelijke toegangen en inritten tot het hoofd- of bijgebouw. Verharding voor parkeerplaatsen kan enkel aangelegd worden op minimaal 10m achter de achtergevel. Deze</li> </ul>
--	--

	<p>parkeerplaatsen dienen te worden ingegroend; minimaal langs de perceelsranden dient een groenzone met een breedte van 1,00m aangeplant te worden;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De totale verharde oppervlakte – met uitzondering van de noodzakelijke toegangen en inritten - bedraagt maximaal 20% van de perceelsoppervlakte;</li><li>• Minimaal 50% van de niet bebouwde ruimte moet ingericht worden met groenvoorzieningen;</li></ul>
	<p>2.3 Beheer</p> <p>Er kan pas een vergunning verleend worden voor een nieuwbouw hoofdgebouw mits eerdere of gelijktijdige afbraak van de constructies die niet overeenstemmen met de voorschriften.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 18: PROJECTZONE OMGEVING PASTORIE</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen Het plangebied valt onder de subcategorie 1° a) 'woongebied': in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <p> ART. 18: PROJECTZONE OMGEVING PASTORIE</p>
	<p>18.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen;</li> <li>• Publieke groene en verharde ruimten;</li> </ul> <p>in deelzone B zijn aanvullend ook volgende bestemmingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• handel;</li> <li>• horeca;</li> <li>• kantoren en diensten;</li> <li>• openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;</li> <li>• socio-culturele voorzieningen;</li> <li>• recreatieve voorzieningen.</li> </ul> <p>in deelzone C zijn aanvullend ook volgende bestemmingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• grootschalige detailhandel;</li> </ul> <p>In het hoofdgebouw, moet minstens één woongelegenhed worden voorzien.</p>

	<p>18.2 Inrichting en/of beheer</p> <p>18.2.1 Contextuele inpassing</p> <p>Elk gebouw binnen deze zone moet op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden in de omgeving. Dit houdt in dat de bouwhoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geleiding), de dakvorm (hoogte, dakvensters, dakhelling, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.</p> <p>Elke vergunningsaanvraag moet passen binnen een globale visie inzake inplanting, vormgeving van de gebouwen en een kwalitatieve publieke buitenruimte. Hierbij staat de integratie in de omgeving steeds voorop.</p> <p>Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van het project de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en dat de relatie met de aanpalende functies wordt gehandhaafd. Uit het aanvraagdossier zal daarom duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht gegeven wordt aan volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• contextuele inpassing in de omgeving;</li> <li>• ruimtelijke samenhang binnen het gebied</li> <li>• zuinig ruimtegebruik met aandacht voor gemeenschappelijk gebruik en bundeling van voorzieningen en infrastructuur</li> <li>• duidelijke omschrijving van activiteiten en functies</li> <li>• het garanderen van de privacy van de omwonenden (bv. hoogte ramen, schikking gangen, soort glas)</li> </ul> <p>18.2.2 Ontsluiting</p> <p> ONTSLUITING GEMOTORISEERD VERKEER (INDICATIEVE AANDUIDING)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is indicatief aangeduid op het grafisch plan.</li> <li>• Deelzone A wordt ontsloten via deelzone B. Hiertoe wordt een volwaardige aansluiting gevormd van de deelzone A naar de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan. Totdat deze definitieve ontsluiting gerealiseerd is, is</li> </ul>
--	---

Met de ontsluiting wordt de definitieve ontsluiting bedoeld en niet de mogelijke tijdelijke ontsluiting van deelzone A naar de Nollekensweg. Voor de mogelijke tijdelijke ontsluiting is de beoogde breedte dus niet van toepassing.

er ook een ontsluiting naar de Nollekensweg toegelaten. Deze ontsluiting vervalt op het moment dat de ontsluiting via deelzone B gerealiseerd is.

- De ontsluiting inclusief aanhorigheden heeft een breedte van 12,00m
- Ter hoogte van de aansluiting op de Lessiusstraat is de rijweg maximaal 7,00m breed;

#### 18.2.3 Specifieke bepalingen voor deelzone A

- In deze deelzone bedraagt het maximaal aantal wooneenheden 18. Deze wooneenheden dienen minstens over 2 vrijstaande gebouwen verdeeld te worden;
- de gebouwen worden ingepland rond een centrale aaneengesloten publieke ruimte met een oppervlakte van minstens 600,00 m<sup>2</sup>;
- de hoofdgebouwen worden ingepland op minstens 10,00m van de waardevolle muur zoals aangeduid op het grafisch plan
- de parkeerbehoefte van bewoners moet in een ondergrondse parkeergarage worden opgevangen;
- De waardevolle muur zoals aangeduid op het grafisch plan dient behouden te blijven.

#### Dimensionering en voorkomen van de hoofdgebouwen

- De dakvorm is vrij. In geval van hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 45°.
- Hoofdgebouwen bestaan uit maximaal 2 volwaardige bouwlagen Een beperkte 3<sup>e</sup> bouwlaag onder het dak of in een terugspringend volume is toegelaten.
- Bouwdiepte: minimum 8,00m en maximaal 13,00 m

#### Bijgebouwen en aanhorigheden

- Per perceel is in de achtertuin maximaal één van het hoofdgebouw vrijstaand bijgebouw toegestaan met een bruto-vloeroppervlakte van maximaal 12,00 m<sup>2</sup>;
- Bij de inplanting moet maximaal gestreefd worden naar een behoud van een aaneengesloten tuinzone;
- De bouwhoogte bedraagt maximum 3,00 m;



<p>Hoogstammen zijn bomen of struiken met een omtrek van <math>\geq 1,0</math> m, gemeten op een hoogte van 1,0 m</p> <p>Betreffende de inplanting van de gebouwen is de sectorale wetgeving van toepassing. Hieronder worden onder meer de rooilijnplannen van het gewest betreffende de gewestwegen begrepen.</p> <p>De opening en het groen in het straatbeeld en de teruggetrokken inplanting en korrelgrootte van de pastorie zijn belangrijke kwaliteiten voor het centrum van Brecht. Indien er in een voorstel van inrichting kan aangetoond worden dat diezelfde kwaliteit kan gerealiseerd worden met een nieuwe bebouwing en inrichting, dan kan de pastorie geheel of gedeeltelijk afgebroken worden.</p> <p>De bebouwbare oppervlakte is de totale footprint van alle gebouwen in de deelzone</p>	<p><u>Inrichting niet bebouwde ruimte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minstens 45% van de deelzone moet groen ingericht worden.</li> <li>• Bestaande, waardevolle hoogstammen worden maximaal behouden;</li> <li>• Verhardingen kunnen aangelegd worden in functie van toegangswegen, parkeervoorzieningen, terrassen, publieke ruimten.</li> </ul> <p>18.2.4 Specifieke bepalingen voor deelzone B</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de totale bruto vloeroppervlakte voor handel bedraagt maximaal 650,00 m<sup>2</sup>;</li> <li>• De voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op het grafisch plan of desgevallend de rooilijn is de uiterste grens voor de bebouwing</li> <li>• de hoofdgebouwen langs de nieuwe toegangsweg worden ingepland op minstens 10,00m van de oostelijke plangrens</li> <li>• het parkeren moet binnen de deelzone opgevangen worden;</li> <li>• de (volledige of gedeeltelijke) afbraak van de bestaande pastorie is toegelaten indien kan gemotiveerd worden dat hierdoor een meer kwalitatieve inrichting van het gebied mogelijk wordt</li> </ul> <p><u>Dimensionering en voorkomen van de hoofdgebouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De dakvorm is vrij. In geval van hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 45°.</li> <li>• Hoofdgebouwen bestaan uit maximaal 2 volwaardige bouwlagen. Een derde bouwlaag is toegelaten, indien de oppervlakte maximaal 65% van de onderliggende bouwlaag bedraagt. De kroonlijsthoogte of desgevallend dakrandhoogte bedraagt maximaal 7,00m, te verhogen tot 11,00m in geval van een beperkte derde bouwlaag.</li> <li>• Bebouwbare oppervlakte: de bruto bebouwbare oppervlakte bedraagt 650,00 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><u>Bijgebouwen en aanhorigheden</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Per perceel is in de achtertuin maximaal één van het hoofdgebouw vrijstaand bijgebouw toegestaan met een bruto-vloeroppervlakte van maximaal 12,00 m<sup>2</sup>;</li> <li>• Bij de inplanting moet maximaal gestreefd worden naar een behoud van een aaneengesloten tuinzone;</li> <li>• De bouwhoogte bedraagt maximum 3,00 m;</li> </ul>
--	--


	<p><u>Inrichting niet bebouwde ruimte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minstens 45% van de deelzone moet groen ingericht worden.</li> <li>• De bestaande hoogstammen worden waar mogelijk behouden;</li> <li>• Verhardingen kunnen aangelegd worden in functie van toegangswegen, parkeervoorzieningen, terrassen, publieke ruimten.</li> </ul> <p>18.2.5 Specifieke bepalingen voor deelzone C</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in deze deelzone bedraagt het maximaal aantal wooneenheden 25.</li> <li>• De totale bruto-oppervlakte voor handel bedraagt maximaal 1600,00 m<sup>2</sup></li> <li>• het parkeren moet binnen de deelzone opgevangen worden;</li> <li>• bovengrondse parkeerplaatsen moeten in een samenhangende groenstructuur ingepast worden</li> <li>• de parkeerbehoefte van bewoners moet in een ondergrondse parkeergarage worden opgevangen;</li> </ul> <p><u>Dimensionering en voorkomen van het hoofdgebouw</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De dakvorm is vrij. In geval van hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 45°.</li> <li>• Hoofdgebouwen bestaan uit maximaal 3 volwaardige bouwlagen. De 3<sup>e</sup> bouwlaag is een bouwlaag onder het dak of een volume dat terugspringt ten opzichte van de voorgevel.</li> </ul> <p><u>Bijgebouwen en aanhorigheden</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bijgebouwen zijn niet toegestaan;</li> </ul> <p>18.2.6 Visie op globale inrichting van de zone</p> <p>Bij vergunningsaanvragen voor het slopen, bouwen en verbouwen van hoofdgebouwen en het inrichten van het publiek domein moet een globale visie op de ordening van de gehele zone worden uitgewerkt. Dit geldt niet voor vergunningsaanvragen die enkel een functiewijziging inhouden, geen wijziging aan de publiek toegankelijke onbebouwde ruimte of geen wijziging aan de verhouding van de bouwvolumes betreffen.</p> <p>De visie dient aan te geven hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de deelzone waarbinnen het gelegen is en tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van</p>
--	--

<p>Het STOP-principe impliceert dat er prioriteit wordt geven aan stappers (wandelen), vervolgens trappers (fietsers), openbaar vervoer en tot slot privé vervoer (autogebruik). Dit kan in de hand worden gewerkt door een doordacht stallingsbeleid (van fietsen ten voordele van auto's), kwalitatieve routes en aangepaste inrichting van het openbaar domein</p>	<p>de deelzone. Indien de vergunningsaanvraag voorafnames doet ten aanzien van een aangrenzende deelzone of impact heeft op een aangrenzend gebied, moet ook deze zone worden behandeld. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsvisie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsvisie bevatten.</p> <p>In de visie dienen volgende kwalitatieve bepalingen te worden gemotiveerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Een verantwoorde inpassing van de ontwikkeling in de omgeving;</li> <li>◦ De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>◦ De bijdrage aan het STOP-principe en verkeersleefbaarheid;</li> <li>◦ Een optimale toegankelijkheid van het gebied voor niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>◦ Het verzekeren van de toegankelijkheid voor hulpdiensten;</li> <li>◦ Zuinig ruimtegebruik met aandacht voor de gewenste terreinbezetting en bouwdichtheid;</li> <li>◦ Een doordachte beeldkwaliteit die de identiteit van Brecht centrum ondersteunt;</li> <li>◦ De kwalitatieve inpassing van de nodige parkeervoorzieningen in functie van de residentiële en niet-residentiële functies;</li> <li>◦ Het rekening houden met aspecten van privacy, lichten en zichten;</li> <li>◦ De fasering in ontwikkeling.</li> </ul>
	<p>18.3 Beheer</p> <p>De zone kan gefaseerd ontwikkeld worden per deelzone.</p>


## 4 Specifieke stedenbouwkundige voorschriften deelplan 2

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 19: SPECIFIEKE BEPALINGEN M.B.T. BIJGEBOUWEN EN NIET BEBOUWDE RUIMTE IN ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES (OVERDRUK)</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: n.v.t.</p> <div style="display: flex; align-items: center;">  <p>ART. 19: SPECIFIEKE BEPALINGEN M.B.T. BIJGEBOUWEN EN NIET BEBOUWDE RUIMTE IN ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES (OVERDRUK)</p> </div>
	<p>19.1 Bepalingen mbt bijgebouwen en aanhorigheden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Per perceel wordt één van het hoofdgebouw vrijstaand bijgebouw toegestaan;</li> <li>• De inplanting van bijgebouwen moet voldoen aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ het bijgebouw moet worden ingeplant in de achtertuin;</li> <li>◦ achter de achtergevel van het hoofdgebouw wordt minimum 10,00 m gevrijwaard als tuin;</li> <li>◦ het vrijstaand bijgebouw kan worden ingeplant tot op 1,00m van de perceelsgrens;</li> </ul> </li> </ul>


	<ul style="list-style-type: none"><li>◦ Een bijgebouw kan in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens worden geplaatst op voorwaarde dat het wordt ingeplant op een plaats waar volgens de voorschriften van dit RUP op het aanpalende perceel tegen dit bijgebouw kan aangebouwd worden en mits akkoord van de aanpalende eigenaars;</li><li>• De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3,00m;</li><li>• Bijgebouwen zijn voorzien van een plat dak of van een schuin dak. Bijgebouwen voorzien van een schuin dak worden ingeplant op minimaal 3,00m van de perceelsgrens en hebben een maximale dakhelling van 45° met een maximale nokhoogte van 6,00m;</li><li>• De totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt max 10% van de perceelsoppervlakte.</li></ul> <p>19.2 Bepalingen mbt inrichting niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Indien er op het gelijkvloers enkel een woonfunctie aanwezig is, moet de niet bebouwde ruimte worden ingericht als tuin; beperkte verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van terrassen of noodzakelijke toegangen en inritten tot het hoofd- of bijgebouw.</li><li>• Verharding voor parkeerplaatsen kan enkel aangelegd worden op minimaal 10m achter de achtergevel. Deze parkeerplaatsen dienen te worden ingegroend; minimaal langs de perceelsranden dient een groenzone met een breedte van minimaal 1,00m aangeplant te worden.</li><li>• De totale verharde oppervlakte – met uitzondering van de noodzakelijke toegangen en inritten - mag maximaal 20% van de perceelsoppervlakte bedragen.</li><li>• Indien er op het gelijkvloers een niet-woonfunctie aanwezig is, kan de niet bebouwde ruimte voor de aanleg van noodzakelijke parkeerruimte worden verhard. Deze parkeerruimte dient te worden ingegroend; minimaal langs de perceelsranden dient een groenzone met een breedte van minimaal 1,00m aangeplant te worden.</li></ul>
--	---

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 20: SPECIFIEKE BEPALINGEN M.B.T. BIJGEBOUWEN EN NIET BEBOUWDE RUIMTE IN ZONES VOOR ÉÉN EN MEERGEZINSWONINGEN (OVERDRUK)</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: n.v.t.</p> <div style="display: flex; align-items: center;">  <p>ART. 20: SPECIFIEKE BEPALINGEN M.B.T. BIJGEBOUWEN EN NIET BEBOUWDE RUIMTE IN ZONES VOOR ÉÉN EN MEERGEZINSWONINGEN (OVERDRUK)</p> </div>
	<p>20.1 Bepalingen mbt bijgebouwen en aanhorigheden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bijgebouwen hebben een totale grondoppervlakte van maximaal 10% van de perceelsoppervlakte;</li> <li>• Per perceel wordt één van het hoofdgebouw vrijstaand bijgebouw toegestaan;</li> <li>• de inplanting van een bijgebouw moet voldoen aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ het bijgebouw moet worden ingeplant in de achtertuin;</li> <li>◦ achter de achtergevel van het hoofdgebouw wordt minimum 15,00 m gevrijwaard als tuin in geval dat de bouwdiepte op de eerste verdieping meer dan 13,00m bedraagt en minimum 10,00m in alle andere gevallen;</li> <li>◦ het vrijstaand bijgebouw kan worden ingeplant tot op 1,00 m van de perceelsgrens;</li> <li>◦ een bijgebouw kan in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens worden geplaatst; op voorwaarde dat het wordt ingeplant op een plaats waar volgens de voorschriften van dit RUP op het aanpalende perceel tegen dit bijgebouw kan aangebouwd worden en mits akkoord van de aanpalende eigenaars</li> </ul> </li> <li>• de kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3,00 m;</li> <li>• Bijgebouwen voorzien van een schuin dak worden ingeplant op minimaal 3,00m van de perceelsgrens en hebben een maximale dakhelling van 45° met een maximale nokhoogte van 6,00m;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• een met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw mag enkel bij halfopen bebouwing worden opgericht in de strook tussen de vrijstaande zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens, op voorwaarde dat het minimaal 5,00 m achter de voorgevellijn wordt ingeplant en op voorwaarde dat er akkoord van de aanpalende eigenaar wordt bekomen;</li><li>• in tuinzones met een diepte kleiner dan of gelijk aan 10m kan één vrijstaand bijgebouw geplaatst worden met een oppervlakte van max 12m<sup>2</sup>.</li></ul> <p>20.2 Bepalingen mbt inrichting niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De niet bebouwde ruimte wordt ingericht als tuin;</li><li>• In de voortuin is het aanbrengen van verhardingen beperkt tot strikt noodzakelijke toegangen en inritten tot het gebouw en parkeervoorzieningen voor de aanwezige functies. Deze parkeerruimte dient te worden ingegroend; minimaal langs de perceelsranden dient een groenzone met een breedte van minimaal 1,00m aangeplant te worden;</li><li>• In de achtertuin is het aanbrengen van verhardingen beperkt tot terrassen en tuinpaden of noodzakelijke toegangen en inritten tot het hoofd of bijgebouw. Verharding voor parkeerplaatsen kan enkel aangelegd worden op minimaal 10m achter de achtergevel. Deze parkeerplaatsen dienen te worden ingegroend; minimaal langs de perceelsranden dient een groenzone met een breedte van minimaal 1,00m aangeplant te worden;</li><li>• De totale verharde oppervlakte – met uitzondering van de noodzakelijke toegangen en inritten - bedraagt maximaal 20% van de perceelsoppervlakte;</li><li>• Minimaal 50% van de niet bebouwde ruimte moet ingericht worden met groenvoorzieningen;</li></ul>
--	---

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 21: SPECIFIEKE BEPALINGEN M.B.T. BIJGEBOUWEN IN WOONZONE MET HISTORISCHE EN/OF ESTHETISCHE WAARDE (OVERDRUK)</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: n.v.t.</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;">  <p>ART. 21: SPECIFIEKE BEPALINGEN M.B.T. BIJGEBOUWEN IN WOONZONE MET HISTORISCHE EN/OF ESTHETISCHE WAARDE (OVERDRUK)</p> </div>
	<p>Bepalingen mbt bijgebouwen en aanhorigheden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Per perceel wordt één van het hoofdgebouw vrijstaand bijgebouw toegestaan indien de erfgoedwaarde van het hoofdgebouw hierdoor niet wordt aangetast;</li> <li>• De inplanting moet gelegen zijn binnen een straal van 50,00 m van het hoofdgebouw met een bruto grondoppervlakte van maximaal 50m<sup>2</sup>;</li> <li>• Mits akkoord met de aangrenzende eigenaars mogen woningbijgebouwen en –aanhorigheden gekoppeld worden met een gelijkaardig gebouw op het aanpalende perceel. Indien woningbijgebouwen en –aanhorigheden op de perceelsgrens worden opgetrokken, moet de scheidingsgevel verplicht worden uitgevoerd in metselwerk;</li> <li>• De hoogte van een bijgebouw bedraagt maximum 3,00 m</li> </ul>



<p>INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context</p>	<p>VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften</p>
	<p>ARTIKEL 22: SPECIFIEKE BEPALINGEN M.B.T. NIET BEBOUWDE RUIMTE IN ZONE VOOR KMO (OVERDRUK)</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: n.v.t.</p> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;"> <p>ART. 22: SPECIFIEKE BEPALINGEN M.B.T. NIET BEBOUWDE RUIMTE IN ZONE VOOR KMO (OVERDRUK)</p> </div> </div>
	<p>22. Bepalingen mbt Inrichting niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De niet bebouwde ruimte mag in functie van bedrijvigheid ingericht worden als parkeer-ruimte;</li> <li>• De overige niet bebouwde ruimte wordt ingericht als groenzone;</li> <li>• Verhardingen kunnen aangelegd worden in functie van toegangswegen, parkeervoorzieningen, terrassen, publieke ruimten. Voor de afwatering van de verhardingen is het voorzien van eigen opslag en waterbuffers verplicht. Voor de aansluiting op het rioleeringsstelsel dienen op het perceel aansluitmogelijkheden te worden voorzien. Voor wat betreft de buffering dient het maximale lozingsdebiet per hectare verharde oppervlakte te worden gerespecteerd.</li> <li>• De overige niet bebouwde ruimte wordt ingericht als groenzone. Deze ruimte dient voorzien te worden van een groenaanleg bestaande uit streekeigen beplanting zoals gazon, bodembedekkers en lage heesters, aangevuld met hoogstambomen. Deze groenaanleg dient ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen na de ingebruikname van de constructies te gebeuren en daarna gehandhaafd te worden.</li> </ul>

<p>INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context</p>	<p>VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften</p>
	<p>ARTIKEL 23: SPECIFIEKE BEPALINGEN M.B.T. ONTSLUITING EN PARKEREN IN ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN, PROJECTZONE D (OVERDRUK)</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: n.v.t.</p> <div data-bbox="1205 504 1319 568" style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> </div> <p style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">ART. 23: SPECIFIEKE BEPALINGEN M.B.T. ONTSLUITING EN PARKEREN EN FASERING IN ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN, PROJECTZONE D (OVERDRUK)</p>
	<p>23.1 Bepalingen mbt Ontsluiting en parkeren De projectzone wordt ontsloten naar de Bethovenstraat of naar de Gasthuisstraat. De parkeerbehoefte wordt in de projectzone of het aangrenzende gebied voor gemeenschapsvoorzieningen opgevangen, boven- en/of ondergronds.</p> <p>23.2 Bepalingen mbt Fasering De vergunningsaanvraag moet zowel de oprichting van de bebouwing als inrichting van de niet bebouwde ruimte bevatten. De groenvoorzieningen moeten uiterlijk in het plantseizoen volgend op de toekenning van de vergunning worden aangelegd.</p>