

**PROVINCIE
STAD**

**OOST-VLAANDEREN
OUDENAARDE**

Ontwerp

R.U.P. STATIONSKWARTIER 1

OPDRACHTGEVEND BESTUUR STADSBESTUUR OUDENAARDE



AVAPARTNERS Architects & Planners

Afdeling Stedenbouw & Ruimtelijke Planning

AVAPARTNERS Architects & Planners
afdeling ruimtelijke planning

Congreslaan 36
B- 9000 Gent
tel. 09/ 222.23.45

e-mail. info@avapartners.be

ir.arch. Bernard Van Acker
planoloog

arch. Lode Scheerder
stedenbouwkundige

arch. Lode Verbanck
stedenbouwkundige

DEEL 2

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

dossier: 2002_01_01	datum: voorontwerp: mei 2017 ONTWERP: 25 augustus 2017 Voorlopige vaststelling: 25 september 2017
------------------------	--

datum 29/09/2017	wijzigingen Wijziging na voorlopige vaststelling i.v.m tuinbergingen in art.1
---------------------	--

Initiatiefnemer

Stadsbestuur Oudenaarde
Tussenmuren 17
9700 Oudenaarde

Opdrachthouder

Architectenbureau Van Acker & Partners
Congreslaan 36
9000 Gent

**STAD OUDENAARDE
RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN STATIONSKWARTIER 1**

Gezien en voorlopige vaststelling door de gemeenteraad in vergadering van 25 september 2017

Luc Vanquickenborne
secretaris

Marnic De Meulemeester
Burgemeester

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat het plan en de bijhorende bestemmingsvoorschriften ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van _____ tot en met _____

Luc Vanquickenborne
secretaris

Marnic De Meulemeester
Burgemeester

Gezien en definitieve vaststelling door de gemeenteraad in vergadering van _____

Luc Vanquickenborne
secretaris

Marnic De Meulemeester
Burgemeester

RUP STATIONSKWARTIER 1

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

INHOUD

Art.0 Algemene bepalingen	p. 5
Art.1 Centrumzone	p. 8
Art. 2 Projectzone	p. 11
Art. 2.1 Woonerf	p. 12
Art. 2.2 Zone urban villa's	p. 12
Art. 2.3 Loodsplein	p. 12
Art. 2.4 Woonerf met binnentuin	p. 13
Art. 2.5 Machineplein	p. 13

RUP STATIONSKWARTIER 1

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Art. 0 Algemene bepalingen	
Niet verordenend / toelichting	Verordenend
	<p>Art. 0.1 Hoofd- en nevenbestemmingen De nevenbestemmingen zijn alleen toegestaan wanneer de hoofdbestemming op het perceel of percelen reeds gerealiseerd is of indien ze samen met de hoofdbestemmingen gerealiseerd worden.</p> <p>Art.0.2 Inplanting van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> - De specifieke voorschriften voor de inplantingen van de gebouwen in de verscheidene zonerings worden in de stedenbouwkundige voorschriften bepaald. - Constructies: de constructies moeten in harmonie zijn met het straatbeeld. Bij het aanbouwen aan een bestaand gebouw dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Dit betreft o.a. de dakhelling, de materialen, de afwerking van de scheidingsmuren, het gebouwenvolume, de verhoudingen. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt waarbij de overgangen tussen de verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg moeten worden uitgewerkt. <p>Art.0.3 Bouwvolume De hoogte, diepte en dakvorm van hoofd- en bijgebouwen moeten in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en/of omgeving. Desbetreffend kan niet gerefereerd worden naar bestaande gebouwdiepten en/of gebouwhoogten, die niet in overeenstemming of storend zijn met of voor de omgeving.</p> <p>Art.0.4 Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> - De maximale bouwhoogte wordt bepaald door de kroonlijsthoogte en de nokhoogte met uitzondering van de uitbouwen zoals voor technische

Art. 0 Algemene bepalingen	
Niet verordenend / toelichting	Verordenend
	<p>ruimten en voor schouwkanalen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij vlakke daken dienen de technische ruimten en de rook- , verluchtungskanalen geplaatst te worden binnen een hoek van 45° gemeten vanaf de bovenkant van kroonlijst. - De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenkant van de kroonlijst. Dit aanzetpeil kan maximum 0.35m hoger liggen dan de as van de voorliggende straat. - De hoogte wordt uitgedrukt in meter of in bouwlagen. <p>Art. 0.5 Technische installaties Alle technische installaties moeten zoveel als mogelijk binnen het volume van de gebouwen ondergebracht worden. Indien dit niet mogelijk is, moeten deze zo beperkt mogelijk gehouden worden en zorgvuldig ingepast worden in het architecturaal concept. Een technisch verdiep bovenop het toegelaten aantal bouwlagen is mogelijk binnen de 45°regel en voor zover de hoogte en de omvang beperkt worden en enkel dienen voor het onderbrengen van technische installaties.</p> <p>Art.0.6 Nutsvoorzieningen Voorzieningen behorende tot de normale uitrusting van het gebied zoals elektriciteits- en gascabines, nutsleidingen etc. mogen binnen elke zone voorzien worden mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in hun omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreininname) beperkt blijft.</p> <p>Art. 0.7 Gemeenschapsvoorzieningen In alle zones die niet bestemd zijn voor gemeenschapsvoorzieningen en waar bebouwing toegelaten is, kunnen kleinschalige gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen worden opgericht op voorwaarde dat ze klein-</p>

Art. 0 Algemene bepalingen	
Niet verordenend / toelichting	Verordenend
<p><i>Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein, dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Europese Seveso II-richtlijn of het Samenwerkingsakkoord (SWA).</i></p>	<p>schalig zijn en geïntegreerd worden in de projectontwikkeling voor die zone.</p> <p>Art. 0.8 Verboden constructies - Alle sterk hinder genererende of verkeersbelastende activiteiten zijn verboden.</p> <p>Art. 0.9 Voetgangers- en fietsverbindingen Nieuwe voetgangers- en fietsverbindingen kunnen steeds doorheen alle zones worden aangelegd.</p> <p>Art.0.10 Seveso-inrichtingen Het inplanten van inrichtingen die vallen onder het toepassingsgebied van het samenwerkingsakkoord betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn verboden, ook als nabestemming.</p> <p>Art.0.11 Verkavelingen Langs de Pauwel Van Der Scheldenstraat en Koningin Elisabethlaan vervallen de twee vergunde vk's: V/00010/1 (30/09/1964) en V/00008/1(24/11/1975) bij de definitieve vaststelling van het RUP.</p>

CATEGORIE 1 WONEN – subcategorie woongebied

Art. 1 CENTRUMZONE		
	Niet verordenend / toelichting	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
BESTEMMING		<p><u>Bestemming</u> <u>Hoofdbestemming:</u> wonen Deze zone is bestemd voor ééng gezins- of meergezinswoningen met een gesloten bebouwingsstructuur.</p> <p><u>Nevenbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De woonfunctie kan worden aangevuld met een ruimte voor het uitoefenen van vrije beroepen, kantoren en diensten voor zover de oppervlakte niet meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte bedraagt. - De niet bebouwde ruimte dient aangelegd te worden als tuin.
INRICHTING	<p><i>Verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden.</i></p> <p><i>Herbouwen: een constructie volledig afbreken of voor meer dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.</i></p> <p><i>Kwalitatieve buitenruimte: tuinen, terrassen rekening houdend met de privacy van aangelanden.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, verhardingen en andere elementen die in hoofdzaak regelmatig werden vergund, kunnen wat betreft de plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven en verbouwd worden met behoud van deze afmetingen, inplanting of bezettingsgraad, voor zover ze geen hinder genereren t.o.v. de omgeving. Bij herbouw dienen de voorschriften van onderhavig RUP te worden nageleefd. - Iedere woongelegenheden moet voorzien worden van een kwalitatieve buitenruimte.

Art. 1 CENTRUMZONE		
	Niet verordenend / toelichting	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><i>Eindpercelen: perceelbreedte gemeten op de rooilijn.</i></p> <p><i>Omwille van de privacy worden leefruimtes, keukens, livings e.a. geweerd en enkel slaapvertrekken, badkamer, berging e.a. toegelaten onder het dak.</i></p>	<p>Hoofdgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verplicht op de rooilijn of volgens de huidige voorbouwlijn op het moment van goedkeuring van dit RUP. - Bouwdiepte: <ul style="list-style-type: none"> - De bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn bedraagt maximum 20.00m; - De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximum 15.00m. - T.o.v. de zijkavelgrens: <ul style="list-style-type: none"> - Op de perceelsgrens waar dient aangesloten te worden op bestaande gebouwen . - Voor eindpercelen > 12.00m: 3.00m. - Voor eindpercelen < 12.00m: max. tot op de perceelsgrens. - T.o.v. de achterkavelgrens: min. 8.00m. - Hoekpercelen: <ul style="list-style-type: none"> - Bouwen aan twee rooilijnen toegelaten. - Perceelbezetting: 80% bebouwde oppervlakte. - Perceeldiepte < 15.00m: <ul style="list-style-type: none"> - Begane grond: de volledige oppervlakte mag bebouwd worden ; - Verdieping: maximum 80% van de perceeloppervlakte. - Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 3 bouwlagen onder de kroonlijst. Onder het dak kunnen binnen de vierde bouwlaag geen afzonderlijke woongelegenheden ingericht worden. - Kroonlijsthoogte: maximum 9.50m. - Nokhoogte: maximum 17.00m - Dakvorm: <ul style="list-style-type: none"> - Alle dakvormen tussen de 0° en de 45° zijn toegelaten mits harmonisch aan te sluiten en inpassing in het totale straatbeeld.

Art. 1 CENTRUMZONE		
	Niet verordenend / toelichting	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
		<u>Verhardingen</u> - Maximum 1/5 van de oppervlakte van de niet bebouwde perceelsdelen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing, oprit, parkeervoorzieningen, terrassen, tuinpaden en andere constructies geen gebouwen zijnde. De resterende oppervlaktes dienen met groenvoorzieningen aangelegd te worden.

CATEGORIE 1 WONEN – subcategorie woongebied

Art. 2 PROJECTZONE		
	Niet verordenend / toelichting	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
BESTEMMING	<p><i>De zone is in de eerste plaats gericht naar het wonen in de breedste betekenis waarin de woonkwaliteit en duurzaamheid naar de toekomst gegarandeerd worden.</i></p>	<p><u>Bestemming</u> <u>Hoofdbestemming</u>: wonen</p> <p><u>Nevenbestemming</u>: aan het wonen aanverwante activiteiten zoals handel, diensten, openbaar nut, recreatie.</p> <p><u>Verboden</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het oprichten van afzonderlijke bijgebouwen.
INRICHTING	<p><i>De beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag zal voorafgegaan worden door de opmaak van een inrichtingsstudie. De aanvrager dient het volgende duidelijk te maken:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Duurzaamheidsaspect</i> - <i>Typologie van de bebouwing en functies</i> - <i>Diversiteit bij de invulling van de woon-entiteiten</i> - <i>Aanduiding verhardingen</i> - <i>Verkeersafwikkelingen (bereikbaarheid, wegenis, trage wegen, voetpaden)</i> - <i>Parkeeroplossingen (ondergronds, bovengronds)</i> - <i>Groene openbare en private ruimten</i> 	<p><u>Inrichtingsstudie</u> De realisatie gebeurt volgens één of meerdere bouwprojecten, die al dan niet gefaseerd kunnen uitgevoerd worden. Bij de eerste vergunningsaanvraag in de zone worden een inrichtingsstudie voor de volledige zone gevoegd. De inrichtingsstudie is een formeel 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.</p> <p><u>Algemene stedenbouwkundige voorschriften binnen de projectzone</u> <u>Dakvorm</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De dakvorm is vrij, met dien verstande dat er samenhang heerst tussen de verschillende gebouwen in de zone.

Art. 2 PROJECTZONE		
	Niet verordenend / toelichting	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Kwalitatieve buitenruimte onder de vorm van terrassen</i> - <i>Maatregelen voor de hemelwateropvang, waterbuffering en infiltratie</i> <p><i>Verhoogde sokkel omwille van de privacy.</i></p> <p><i>Groene zones: volkstuintjes, boomgaard, beplantingen, picknickweide, recreatieruimte, speelgelegenheid voor de kinderen...</i></p> <p><i>Onder openbaar domein wordt hier begrepen wegenis en aanhorigheden.</i></p> <p><i>Alzijdig gebouw met uitstraling naar de ganse site.</i></p>	<p><u>Specifieke stedenbouwkundige voorschriften binnen de projectzone:</u></p> <p>Art. 2.1 Woonerf</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone specifiek voorzien voor grondgebonden woningen. - Maximum 3 bouwlagen. <p>Art. 2.2 Urban villa's</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum 5 urban villa's toegelaten. - Maximum 4 bouwlagen/urban villa. - Verhoogde sokkel van maximum 1.50m hoogte wordt toegelaten. - Totale footprint van al de urban villa's samen: maximum 2.600m². - De niet bebouwde delen dienen als groene zone ingericht te worden. De groene zones dienen aan te sluiten op de centrale loods. - In geval van wonen dient aanpalend aan de gebouwen over een breedte van minimum 5.00m private tuinen voorzien te worden met uitzondering van de ruimtes of die delen van het gebouw die rechtstreeks palen aan het openbaar domein. <p>Art. 2.3 Loodsplein (= centrale hal)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum behoud van de bestaande loodsen in vormen en materialen. - Wanden kunnen wel opengetrokken worden. Nieuwe volumes kunnen onder de sheddaken ingebracht worden.

Art. 2 PROJECTZONE		
	Niet verordenend / toelichting	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>= <i>Co-working space. buurtondersteunende activiteiten.</i> <i>Publieke functies: gemeenschapsvoorzieningen, diensten, recreatievoorzieningen, crèche, werkateliers, markt.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wonen niet toegelaten (met uitzondering van een conciërgewoning) wel publieke functies, horeca. <p>Art. 2.4 Woonerf met binnentuin</p> <ul style="list-style-type: none"> - De gebouwen beschikken over een collectieve binnentuin. - Aanvullend bij de collectieve ruimte kunnen private tuinen aangelegd worden. - Maximum totale bebouwde footprint = 3.100m² - Maximum ½ van de footprint mag over maximum 4 bouwlagen beschikken - Behoud en integratie van de karakteristieke muur langsheen de Blekerijstraat. <p>Art. 2.5 Machineplein</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone voorbehouden voor diensten, kleinhandel, kantoorachtigen, horeca, publiek plein, groene zones te integreren. - Bijkomend toegelaten woningbouw in het binnengebied en Dijkstraat met maximum 4 bouwlagen. Footprint van nieuwe woongebouwen samen bedraagt maximum 2 x 650m². - Bestaande gebouwen: bureelgebouw verplicht te behouden. - Behoud en integratie van de (fabrieks)schouw en het machinehuis. - Behoud en integratie van de karakteristieke muur langsheen de Blekerijstraat.