

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

# RUP Centrum

Stedenbouwkundige voorschriften

April 2019

# Colofon

## **Opdrachtgever**

Stad Izegem

## **Planteam**

Pieter Himpe

Ruimtelijk planner, Stad Izegem

Pieter.himpe@izegem.be

T: 051/33.73.51

Joachim D'eigens

Omgevingsambtenaar, Stad Izegem

Joachim.deigens@izegem.be

T: 051/33.73.50

## **Burgemeester**

Bert Maertens

Bert.maertens@izegem.be

T: 0473/55.41.50

## **Schepen Ruimtelijke Ordening**

Caroline Maertens

Caroline.maertens@izegem.be

T: 0495/31.32.00

## **Algemeen directeur**

Anton Jacobus

Anton.jacobus@izegem.be

T: 051/33.73.60

## **Plan-ID**

RUP\_\_36008\_214\_00410\_0001

## **Procedure**

Publieke raadpleging startnota (60d): van 21.08.2017 t.e.m. 19.10.2017

Infovergadering startnota: 11.09.2017 om 20u in zaal Meilief van het stadhuis, Korenmarkt 10, 8870 Izegem

Plenaire vergadering voorontwerp RUP: 20.02.2018

Voorlopige vaststelling ontwerp RUP in de gemeenteraadszitting van 26.06.2018

Openbaar onderzoek ontwerp RUP (60d): van 01.08.2018 t.e.m 29.09.2018

Definitieve vaststelling van het RUP in de gemeenteraadszitting van 20.11.2018

Definitieve vaststelling van het RUP na schorsing in de gemeenteraadszitting van 23.04.2019

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Algemene bepalingen</b>	<b>5</b>
1.1	Verhouding tot het grafisch plan	5
1.2	Op te heffen voorschriften	5
1.3	Voorkooprecht	5
<b>2</b>	<b>Algemene voorschriften</b>	<b>6</b>
2.1	Duurzame ruimtelijke ontwikkeling	6
2.2	Ruimtelijk voorkomen van gebouwen	6
2.2.1	Referentiebeeld	6
2.2.2	Dimensionering en inplanting	6
2.2.3	Beeldkwaliteit	6
<b>3</b>	<b>Specifieke voorschriften</b>	<b>7</b>
3.1	Categorieën van gebiedsaanduiding	7
3.2	Stedelijk woongebied	7
3.2.1	Bestemming	7
3.2.2	Inrichting	7
3.2.3	Hogere bebouwing	7
3.3	Kasteelpark	9
3.3.1	Bestemming	9
3.3.2	Inrichting	9
3.4	Centrumbedrijvigheid	9
3.4.1	Bestemming	9
3.4.2	Inrichting	10
3.5	Historische woonstraat (overdruk)	10
3.6	Publiek toegankelijke functies (overdruk)	10
3.7	Marktplainen (overdruk)	10
3.8	Bouwvrije strook langsheen het spoor (overdruk)	11
3.9	Bouwvrije groenzone (overdruk)	11
3.10	Reservatiegebied voor lijninfrastructuur (overdruk)	11
3.11	't Kouterke (overdruk - symbolisch)	12
3.12	Groene schakel (overdruk - symbolisch)	12
3.13	Stedelijk waterfront (overdruk - symbolisch)	12
3.14	Groene Corridor (overdruk – symbolisch)	12
3.15	Openbare trage verbindingen (overdruk - indicatief)	13
3.16	Hoofdontsluiting projectgebieden (overdruk – indicatief)	13
3.17	Doorzichten (overdruk – indicatief)	13

3.18	Projectgebieden (overdruk)	14
3.18.1	Algemene bepalingen	14
3.18.2	Specifieke bepalingen per projectgebied	16

# 1 Algemene bepalingen

## 1.1 Verhouding tot het grafisch plan

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is begrensd volgens de aanduidingen van bijhorend grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de stedenbouwkundige voorschriften vullen elkaar aan en kunnen niet los van elkaar geïnterpreteerd worden.

## 1.2 Op te heffen voorschriften

Bij de vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden de voorschriften van het RUP Administratief Centrum (B.D. 3/2/2005) opgeheven en vervangen door de voorschriften van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan.

De volgende bestemmingen van het gewestplan Roeselare-Tielt (KB van 17 december 1979), die terug te vinden zijn in het plangebied worden opgeheven:

- Woongebied
- Parkgebied

## 1.3 Voorkooprecht

Voor het hele plangebied is een voorkooprecht van toepassing voor 15 jaar. De enige begunstigde van dit recht van voorkoop is de stad Izegem.

## 2 Algemene voorschriften

### 2.1 Duurzame ruimtelijke ontwikkeling

De constructies en de inrichting van het gebied moeten voldoen aan de principes van duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden in alle stadia van het planproces maximaal kansen en mogelijkheden benut om een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een hoge milieukwaliteit tot stand te brengen.

Zowel de vormgeving en de uitrusting van de gebouwen als de inrichting en uitrusting van de buitenruimte moeten een zo minimaal mogelijke milieubelasting tot stand brengen (en waar mogelijk een verbetering van het milieu en een verhoging van de leefbaarheid). De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning of voldoende rekening wordt gehouden met volgende criteria:

- Zuinig en compact ruimtegebruik;
- Gebruik van duurzame bouw- en aanlegmaterialen;
- Maatregelen om het gebruik van duurzame vervoersmodi te stimuleren;
- Flexibele invullingsmogelijkheden van bouwstructuren;
- Optimale inplanting en oriëntatie van verblijfsruimtes in functie van bezonning en energie-efficiëntie;
- De bijdrage aan de gewenste omgevingskwaliteit door het vrijwaren en/of aanleggen van de nodige groenvoorzieningen en open ruimte;
- Alzijdigheid van gebouwen: alle gevels, met uitzondering van wachtgevels, worden als voorgevel opgevat. Dit moet afleesbaar zijn minstens in het materiaalgebruik, de geleding en de gevelopeningen;

### 2.2 Ruimtelijk voorkomen van gebouwen

#### 2.2.1 Referentiebeeld

Hoe het uiterlijk van het gebouw eruit moet zien en welk volume men mag bouwen, wordt bepaald door het referentiebeeld zover dit niet wordt tegengesproken door de bepalingen van de "Specifieke voorschriften"

Het referentiebeeld wordt gevormd door de bestaande bebouwde omgeving. Dit beeld bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving. Men bekijkt het gebouw of het terrein steeds vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is. Bij bepaling van het referentiebeeld wordt niet gerefereerd naar het (voormalige) pand zelf.

#### *Toelichting:*

*Bij de bepaling van het referentiebeeld is het soms aangewezen om het gebouw of terrein in een ruimer gebied te plaatsen waar een harmonie duidelijk merkbaar is. Wanneer het pand onderdeel uitmaakt van een geheel dat gekenmerkt wordt door een vrijwel identiek uitzicht, opbouw en materiaalgebruik van de betrokken panden, wordt het geheel als referentiebeeld genomen. Andere keren is de straat zelf een uitstekend referentiebeeld, maar meestal zijn dit de gebouwen langs dezelfde zijde van de straat als het gebouw of terrein van de bouwaanvraag en dit van straathoek tot straathoek.*

#### 2.2.2 Dimensionering en inplanting

Het bouwvolume, de positie van het gebouw, de voorgevel- en achtergevelbouwlijn, de bouwdiepte en de bouwhoogte moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld, zonder afbreuk te doen aan de hedendaagse functionele vereisten en bouwmethodes.

#### 2.2.3 Beeldkwaliteit

De materialen, de gevelopbouw en -geleding, het gevelritme, de dakvorm, de in- en uitsprongen moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld of moeten met een kwalitatieve en verfrissende architectuur hier positief mee contrasteren.

## 3 Specifieke voorschriften

### 3.1 Categorieën van gebiedsaanduiding

Conform het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 'tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de RUP's wordt in volgende tabel aangegeven in welke categorie elke bestemmingszone uit het voorliggend RUP valt:

Categorieën van gebiedsaanduiding	Bestemmingszone in het RUP
1. Wonen	Art.3.2 Stedelijk woongebied
7. Overig groen	Art.3.3 Kasteelpark
2. Bedrijvigheid	Art.3.4 Centrumbedrijvigheid

### 3.2 Stedelijk woongebied

#### 3.2.1 Bestemming

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, ambacht, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, stadslandbouw, sportvoorzieningen, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- niet met het wonen verweefbare functies omwille van veroorzaakte (milieu)hinder;
- groothandel;
- bovenlokale logistiek;

#### 3.2.2 Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Deze werken, handelingen en wijzigingen moeten voldoen aan de principes en criteria van duurzame ruimtelijke ontwikkeling, zoals nader bepaald in punt 2.1 en moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld, zoals nader bepaald in punt 2.2. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de gewenste woondichtheid;
- de inpassing in de omgeving, waaronder:
  - een logische aansluiting op aanpalende gevels, dakvormen en bouwdieptes, rekening houdend met het ontwikkelingspotentieel van de aanpalende panden t.o.v. het referentiebeeld;
  - de schaduwimpact op naburige percelen en verblijfsruimtes. Deze impact moet aanvaardbaar gehouden worden t.o.v. van een gebruikelijke stedelijke context;
  - de aanwezige erfgoedaspecten en ontwikkelingsmogelijkheden van erfgoedpanden;

#### 3.2.3 Hogere bebouwing

Binnen het stedelijk woongebied kan op strategische locaties afgeweken worden van het referentiebeeld om hogere bebouwing te voorzien. Er wordt gesproken van hogere bebouwing indien een project beduidend groter is dan het referentiebeeld zoals omschreven in punt 2.2.2.

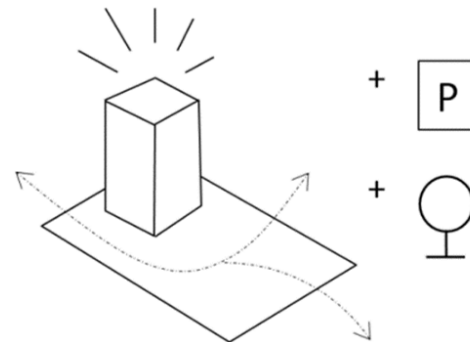
Het voorzien van hogere bebouwing kan enkel onder de voorwaarde dat het totale project ruimtelijk inpasbaar is en een duidelijke publieke meerwaarde met zich meebrengt. De omvang van het project moet bovendien in

evenredige relatie staan met de publieke meerwaarde die wordt gegenereerd. Hoe groter het project, hoe groter de publieke meerwaarde die verwacht wordt. Deze publieke meerwaarde kan zich bijvoorbeeld uiten in:

- Het aanleggen van kwaliteitsvolle publieke ruimte (pleinen, parken of tuinen) of de realisatie van noodzakelijke inrichtingswerken in de publieke ruimte in de omgeving;
- Het voorzien van een ontbrekende buurtvoorziening (bv. overdekte fietsstalplaatsen, groene groepsparking voor omwonenden, aanleg van collectieve energievoorziening voor de buurt)
- Het aanleggen van nuttige publieke infrastructuur (vb. het voorzien van functionele doorsteken voor zacht verkeer);
- Het ter beschikking stellen van ruimten voor gemeenschapsvoorziening of publieke functies;

Toelichting:

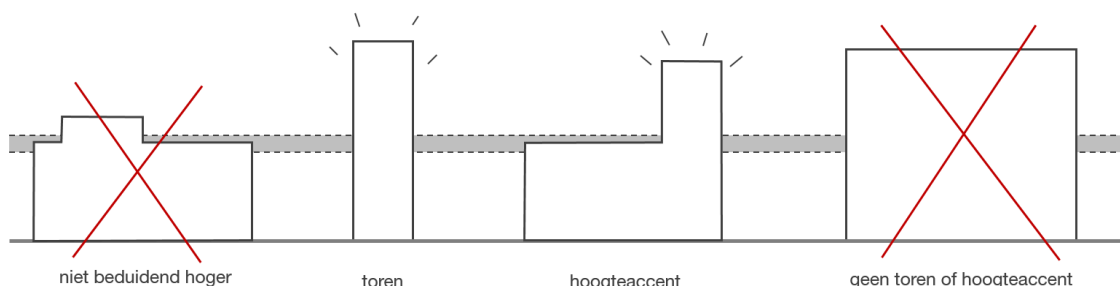
In een vraag naar meer leefkwaliteit en tegelijk een hoger ruimtelijk rendement kan het op bepaalde locaties in het centrum van de stad verantwoord worden om hoger te bouwen dan de gebruikelijke bouwhoogte in de omgeving. Door hoger te bouwen kan er bijvoorbeeld op een kwalitatieve manier verdicht worden op goed bereikbare locaties. Hoger bouwen mag echter niet gebruikt worden als louter verdichtingsinstrument en moet altijd vertrekken vanuit de doelstelling om een positieve impact te hebben op zowel het niveau van de buurt als op het niveau van de stad. Hoger bouwen in een stedelijke omgeving kan vaak een grote meerwaarde betekenen indien bijvoorbeeld bijkomende kwalitatieve groene ruimte aangelegd kan worden. Een architecturaal verfijnde vormgeving gecombineerd met een hoge beeldkwaliteit kan bovendien een gunstige bijdrage leveren aan de uitstraling en identiteit van een plek of buurt.



Figuur 1: Hoger bouwen gekoppeld aan publieke meerwaarde

Naast de algemene voorwaarde om een duidelijke publieke meerwaarde te genereren dient een project met hogere bebouwing rekening te houden met een zorgvuldige inpassing van het gebouw in de omliggende en ruimere omgeving. De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning waarbij hogere bebouwing is voorzien of de aanvraag voldoet aan volgende principes:

- Hogere bebouwing kan enkel voorzien worden in de vorm van een toren of hoogteaccent. (Zie figuur. 2)
- Het totale project kan gekoppeld worden aan een bestaande of nieuw aan te leggen grotere stadsstructuur (vb. het kanaal, stedelijke ring, hoogdynamische publieke ruimte, stationsomgeving) en versterkt hiermee, als baken of landmark, de leesbaarheid van de stad;
- Het volume en de vormgeving van de hogere bebouwing hebben een positieve impact op de vorming van de stedelijke skyline en stadszichten;
- Het project heeft een zeer hoge architecturale- en beeldkwaliteit en levert een gunstige bijdrage aan de uitstraling en identiteit van een bestaande of nieuwe buurt;
- De impact op de leefomgeving waaronder: de beschaduwing van publieke ruimte, privé-vertrekken en tuinen, daglicht- en zichtbelemmering en geluids- en windoverlast moeten ten opzichte van een gebruikelijke stedelijke context tot een minimum beperkt, vermeden of tot een voordeel omgebogen worden.



Figuur 2: Mogelijkheden tot hoger bouwen

## 3.3 Kasteelpark

### 3.3.1 Bestemming

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een sociale functie. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies.

### 3.3.2 Inrichting

Alle werken en handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Deze werken, handelingen en wijzigingen moeten voldoen aan de principes en criteria van duurzame ruimtelijke ontwikkeling, zoals nader bepaald in punt 2.1 en moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld, zoals nader bepaald in punt 2.2. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de inpassing in de omgeving, waaronder:
  - de aanwezige erfgoedaspecten en ontwikkelingsmogelijkheden van erfgoedpanden;
  - de cultuurhistorische-, horticulturele-, landschaps- en natuurwaarden van het gebied;

In bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen behalve de activiteiten voor de realisatie van de bovenvermelde functies, ook de volgende activiteiten toegelaten worden: wonen, horeca, diensten, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen, kantoren, en recreatievoorzieningen. Alle instandhoudingswerken, ook structurele, zijn aan die gebouwen toegelaten.

## 3.4 Centrumbedrijvigheid

### 3.4.1 Bestemming

Het gebied is bestemd voor industriële bedrijvigheid. Percelen die palen aan de Zuidkaai dienen voorbehouden te worden voor watergebonden activiteiten.

Andere functies en voorzieningen waaronder handel, dancing, restaurant, café, ambacht, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, stadslandbouw, sportvoorzieningen, openbare ruimten, socioculturele voorzieningen en dagrecreatie zijn eveneens toegelaten voor zover:

- ze verenigbaar zijn met een gebruikelijke exploitatie van de industriële bedrijven in de directe omgeving<sup>1</sup>;
- op percelen of in bestaande gebouwen worden ingericht die door hun specifieke ruimtelijke context (bv. beperkt oppervlakte, bijzondere perceelsconfiguratie, erfgoedaspecten, natuurlijke aspecten, mobiliteitsaspecten) in mindere mate geschikt zijn voor industriële bedrijvigheid;

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Autonome detailhandel
- Groothandel
- Verblijfsrecreatie
- Autonome opslag van afval en/of schroot
- Tank en servicestations
- Seveso-inrichtingen<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> De productie, verwerking of toelevering van producten van deze bedrijven kunnen geluids- en geuremissies omvatten die eigen zijn aan deze processen. Nieuwe inrichtingen, ook tijdelijke, mogen geenszins de huidige of toekomstige exploitatie van de industriële bedrijven hypothekeren.

<sup>2</sup> Seveso-inrichtingen zijn bedrijven die hoeveelheden gevaarlijke stoffen op hun terrein aanwezig hebben die vastgelegde drempelwaarden overschrijden.

### 3.4.2 Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Deze werken, handelingen en wijzigingen moeten voldoen aan de principes en criteria van duurzame ruimtelijke ontwikkeling, zoals nader bepaald in punt 2.1 en moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld, zoals nader bepaald in punt 2.2. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de inpassing in de omgeving, waaronder:
  - een logische aansluiting op aanpalende gevels, dakvormen en bouwdieptes, rekening houdend met het ontwikkelingspotentieel van de aanpalende panden t.o.v. het referentiebeeld;
  - de schaduwimpact op naburige percelen en verblijfsruimtes. Deze impact moet aanvaardbaar gehouden worden t.o.v. van een gebruikelijke stedelijke context;
  - de aanwezige erfgoedaspecten en ontwikkelingsmogelijkheden van erfgoedpanden;

### 3.5 Historische woonstraat (overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

De percelen gelegen binnen de overdrukzone zijn eveneens bestemd voor wonen. Er kunnen geen bijkomende woongelegenheden worden gecreëerd ten aanzien van de feitelijke vergunde toestand op het ogenblik van de inwerkingtreding van het RUP, met uitzondering van zorgwoningen.

### 3.6 Publiek toegankelijke functies (overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Binnen deze zone wordt gestreefd om op alle gelijkvloerse verdiepingen die grenzen aan het openbaar domein publieke toegankelijke functies te voorzien. Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan:

- het voorzien van een aangepaste en ruime plafondhoogte;
- een visueel aantrekkelijke en uitnodigende voorgevel;

#### Toelichting:

*In dit gebied, het figuurlijke hart van Izegem, ligt onder meer het stadhuis, het station, de te realiseren Cultuurfabriek, de Grote- en Korenmarkt en verschillende handels- en horecazaken. Deze hoge dynamiek, die reeds vandaag aanwezig is, kan verder ondersteund worden door te blijven inzetten op publiek toegankelijke functies op de gelijkvloerse verdieping. Een aaneenschakeling van garagepoorten en woonvertrekken moet absoluut vermeden worden.*

### 3.7 Marktplainen (overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Bij de inrichting van de openbare ruimten en aanpalende bebouwing in de onderliggende bestemmingszones moet rekening worden gehouden met volgende principes:

- De publieke ruimte moet een kwalitatieve en stedelijke verblijfsfunctie hebben en een duurzame, groene en aangename stedelijke omgeving creëren.
- De publieke ruimte moet een hoogwaardige beeldkwaliteit hebben en moet per marktplein als één ruimtelijk en functioneel geheel ontworpen worden met duidelijke samenhang inzake inrichting, materialisatie, beplanting en straatmeubilair.
- De gebouwen langs publieke ruimte moeten worden afgestemd op de verblijfsfunctie van de marktpleinen. De inplanting en bouwhoogte moet nauwkeuring wordt uitgewerkt zodat de mogelijke hinder (schaduw, wind,...) op de publieke verblijfsruimte wordt beperkt. De architectuur, vormgeving en materialisatie van de gebouwen moet bijdragen tot een hoge beeldkwaliteit van de omgeving.

- De verkeersfunctie voor mechanisch verkeer op en tussen de marktplaatsen is ondergeschikt qua inrichting en ruimte aan de verblijfsfunctie: zij wordt enkel voorzien voor het noodzakelijk plaatselijk verkeer. Het rijdend en stilstaand autoverkeer wordt, waar mogelijk, ingeperkt qua hoeveelheid, snelheid en ruimtebeslag.

Bij de inrichting van de marktplaatsen wordt specifiek rekening gehouden met:

- M1 (Melkmarkt)  
Bij de (her)inrichting van de publieke ruimte dienen de nodige maatregelen genomen te worden zodat de vredesboom op het plein bewaard kan blijven en maximale kansen krijgt om volwaardig uit te groeien.
- M2 (Korenmarkt)  
Aanvragen tot het slopen of gedeeltelijk slopen van de centrale brug moeten voorzien zijn van een inrichtingsstudie die via ontwerpend onderzoek de ontwikkelingspotentie van de vrijgekomen ruimte in relatie tot de directe omgeving weergeeft. Deze inrichtingsstudie verantwoordt een logische planafbakening en ruimtebeleving en houdt rekening met de historische context van de site.
- M3 (Grote markt)  
Bij de (her)inrichting van het marktplaats wordt maximaal ingezet op multifunctioneel ruimtegebruik waarbij de publieke ruimte voor tijdelijke evenementen en inrichtingen kan benut worden.

### **3.8 Bouwrijke strook langs het spoor (overdruk)**

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

In deze zone zijn enkel spoorgebonden constructies toegelaten. Daarnaast kunnen ook wegneembare constructies (fietspaden, parking, afsluitingen,...) en tijdelijke constructies worden toegelaten, zolang zij de veiligheid van het spoor niet in gedrang brengen.

### **3.9 Bouwrijke groenzone (overdruk)**

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Binnen deze zone kunnen enkel wegneembare constructies (fietspaden, parking, afsluitingen,...) en tijdelijke constructies opgetrokken worden. De inrichting van deze zone dient het groene karakter van de omgeving te ondersteunen en zo mogelijk te versterken.

#### Toelichting:

*Deze zone sluit aan bij het bij het Kasteelpark Blauwhuis en biedt de mogelijkheid om doorheen de tijd multifunctioneel ingezet te worden voor noodzakelijke stedelijke voorzieningen die door hun beperkte impact in omvang of tijdsduur verenigbaar zijn met het aanwezige en gewenste groene karakter en natuurwaarden van de omgeving.*

### **3.10 Reservatiegebied voor lijninfrastructuur (overdruk)**

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

In dit gebied geldt een verbod om gebouwen en constructies op te richten, behalve werken, handelingen en wijzigingen voor leidingen, telecommunicatie, infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.

#### Toelichting:

*De reservatiestrook vrijwaart de nodige ruimte om een ondertunneling van de spoorweg mogelijk te maken.*

### **3.11 't Kouterke (overdruk - symbolisch)**

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. De symbolische aanduiding geeft aan dat alle gebouwen en constructies zijn begrepen die een onmiskenbare impact hebben op de ruimtelijke beleving in 't Kouterke.

In deze zone langs de weg t' Kouterke moet bij de oprichting, instandhouding of verbouwing van flankerende gebouwen of constructies de ruimtelijke kwaliteit van het t' Kouterke versterkt worden.

#### *Toelichting:*

*'t Kouterke heeft een zeer smal profiel. Dit maakt dat de flankerende bebouwing een sterke invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit en de gevoelsmatige beleving van de passanten. Aspecten van ruimtelijke kwaliteit zijn o.a. het hanteren van een menselijke schaal, het voorzien van gevelopeningen, een degelijke gevelafwerking, ...*

### **3.12 Groene schakel (overdruk - symbolisch)**

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. Deze symbolische overdruk op het grafisch plan geeft aan in en tussen welke projectgebieden een groene schakel moet worden gerealiseerd.

De groene schakels in het plangebied zijn bestemd als publieke groene verblijfsplekken en verbindingssassen tussen het stadscentrum en het kasteelpark Blauwhuis.

In een groene schakel krijgen de verblijfsfunctie en het voetgangers- en fietsverkeer aantrekkelijke mogelijkheden, zowel in ruimtebeslag als in inrichting. De groene schakels worden opgebouwd uit een netwerk van publieke tuinen, pleinen en parken, die - voor zover mogelijk - staduitwaarts groter en groener worden. Elke groene schakel wordt uitgewerkt met een eigen sfeer en identiteit.

### **3.13 Stedelijk waterfront (overdruk - symbolisch)**

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. De symbolische aanduiding op het grafisch plan geeft aan waar bij de inrichting van de onderliggende bestemmingszones een stedelijk waterfront moet worden gerealiseerd.

Bij de inrichting van de openbare ruimten en aanpalende bebouwing in de onderliggende bestemmingszones moet rekening worden gehouden met volgende principes:

- De publieke ruimte moet een kwalitatieve en stedelijke verblijfsfunctie hebben en een duurzame, groene en aangename stedelijke omgeving creëren. De aanwezigheid van het kanaal wordt hierbij als uitgangspunt en sterkte gebruikt bij de vormgeving, inrichting en materialisatie van de directe omgeving.
- Waar mogelijk wordt het visuele en fysieke contact met het water versterkt.
- De publieke ruimte moet een hoogwaardige beeldkwaliteit hebben en moet als één ruimtelijk en functioneel geheel ontworpen worden met duidelijke samenhang inzake inrichting, materialisatie, beplanting en straatmeubilair.
- De gebouwen langs het stedelijk waterfront moeten worden afgestemd op de verblijfsfunctie langs het water. De inplanting, bouwhoogte en ruimte tussen de gebouwen moet nauwkeuring wordt uitgewerkt zodat de mogelijke hinder (schaduw, wind,...) op de publieke verblijfsruimte beperkt is. De vormgeving en materialisatie van de gebouwen moet bijdragen tot een hoge beeldkwaliteit van de omgeving.

### **3.14 Groene Corridor (overdruk – symbolisch)**

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. De symbolische aanduiding op het grafisch plan geeft aan waar bij de inrichting van de onderliggende bestemmingszones een groene corridor moet worden gerealiseerd.

Bij de inrichting van de openbare ruimten en aanpalende percelen in de onderliggende bestemmingszones moet rekening worden gehouden met volgende principes:

- De inrichting van de publieke ruimte versterkt de functionele en historische link tussen het stadscentrum en het Kasteelpark Blauwhuis.

- De publieke ruimte moet een hoogwaardige beeldkwaliteit hebben en moet als één ruimtelijke en functioneel geheel ontworpen worden met duidelijke samenhang inzake inrichting, materialisatie, beplanting en straatmeubilair.
- Mechanisch verkeer is op deze as ongeschikt aan zacht verkeer (voetgangers en fietsers).
- Langs de as worden (waar mogelijk) op periodieke afstand hoogstammige bomen voorzien in de vorm van laanbeplanting;
- De onbebouwde perceelsdelen langs de groene corridor worden maximaal met kwalitatief groen ingericht.

### **3.15 Openbare trage verbindingen (overdruk - indicatief)**

Op het grafisch plan wordt indicatief het minimaal te realiseren netwerk van openbare trage verbindingen weergegeven. Deze verbindingen moeten integraal deel uitmaken van de inrichting van de bestemmingszones waarin ze gelegen zijn. Het indicatief karakter heeft betrekking op het tracé van de verbindingen. De aansluitingspunten kunnen maximaal 30m verschuiven ten opzichte van de grafische tekening.

De inrichting moet veilige en comfortabele verplaatsingen voor voetgangers en fietser mogelijk maken. Het uitzicht van deze verbindingen kan verschillen afhankelijk van de bestemmingszone waarin ze zich bevinden.

### **3.16 Hoofdontsluiting projectgebieden (overdruk – indicatief)**

Op het grafisch plan wordt indicatief weergegeven hoe hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer voor de projectgebieden moet worden georganiseerd.

Het indicatief karakter heeft betrekking op de plaatsing en aantakking van de projectgebieden op de omliggende wegen. De exacte plaatsing wordt op projectniveau verder verfijnd met maximale aandacht voor verkeersveiligheid.

### **3.17 Doorzichten (overdruk – indicatief)**

Op het grafisch plan wordt indicatief weergegeven waar doorzichten naar het Kasteelpark Blauwhuis moeten aanwezig zijn/ behouden blijven. De inplanting van nieuwe gebouwen, constructies en beplanting moet zo afgestemd zijn dat op aangeduide plaatsen doorzichten naar het Kasteelpark mogelijk zijn.

Vanop volgende locaties dienen doorzichten naar het Kasteelpark te worden gerealiseerd:

- Vanop de hoofdontsluiting van het project;
- Vanop de openbare trage verbinding die loopt doorheen de projectgebieden P3 en P5;
- Vanop de Kasteelstraat naar de zijingang van het Kasteelpark (openbare trage verbinding);

De doorzichten zijn indicatief weergegeven op het grafisch plan omdat de effectieve breedte en kijkrichting op projectniveau moeten uitgewerkt en verfijnd worden.

### 3.18 Projectgebieden (overdruk)

Beperkte wijzigingen, uitbreidingen en handelingen die geen abnormale hinder veroorzaken of die door hun aard of tijdelijkheid de ontwikkeling van een projectgebied niet hypothekeren zijn toegelaten voor zover ze voldoen aan de bepalingen van onderliggende bestemmingszone. Voor deze wijzigingen, uitbreidingen en handelingen zijn onderstaande algemene en bijzondere bepalingen niet van toepassing.

#### *Toelichting:*

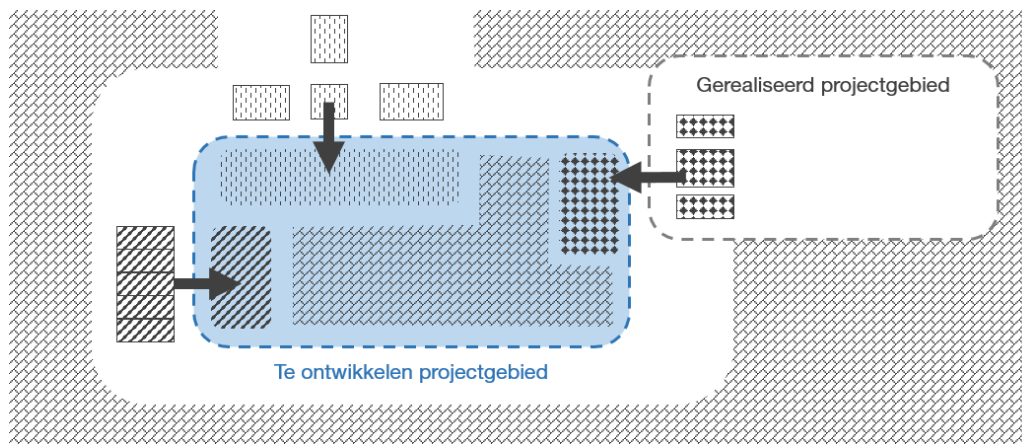
In het RUP wordt niet opgenomen binnen welke termijn een projectgebied moet gerealiseerd worden. Het kan goed zijn dat sommige projectgebieden maar op langere termijn zullen ontwikkeld worden. In dit opzicht is het logisch dat bepaalde werken en wijzigingen door hun geringe impact op de latere effectieve ontwikkeling (vb. het heraanleggen van verharding, het slopen van een gebouw, het vernieuwen van een dak) of hun tijdelijkheid (vb. pop-up initiatief) nog steeds mogelijk zijn.

#### 3.18.1 Algemene bepalingen

Elk projectgebied moet steeds in zijn totaliteit als één geheel ontworpen worden waarbinnen een globale samenhang wordt bewaakt op ruimtelijk, architecturaal en functioneel vlak en de inrichting van publieke ruimte (o.a. materiaalgebruik, straatmeubilair, verlichtingsarmaturen, groeninrichting). Het globaal ontwerp houdt – met name aan de randen van het projectgebied – rekening met een harmonieuze aansluiting op de omgeving zoals omschreven in punt 2.2. Hogere bebouwing kan enkel worden voorzien conform de voorwaarden en principes omschreven in punt 3.2.3.

#### *Toelichting:*

Per projectgebied wordt een eigen identiteit en uitstraling ontwikkeld waarbij de dimensionering van de gebouwen in harmonie is met het referentiebeeld van de ruimere omgeving. Om harmonische overgangen tussen het bestaande historische stadstextuur en de nieuwe stadstextuur te creëren is het aangewezen om het voorkomen van de voorziene bebouwing aan de randen van de projectgebieden te laten aansluiten bij de bestaande bebouwing van de directe omgeving.



Figuur 3: Bepaling ruimtelijk voorkomen in projectgebieden

#### 3.18.1.1 Bouwprogramma

Per projectgebied moet een minimale vloeroppervlakte aan functies voorzien worden. Dit wordt per projectgebied uitgedrukt in een te realiseren vloerterreinindex.

#### *Toelichting:*

De vloerterreinindex is de verhouding tussen het bruto-vloeroppervlakte in verhouding tot de totale oppervlakte van het projectgebied. De bruto-vloeroppervlakte bedraagt de som van de vloeroppervlaktes van alle vloerniveaus van de gebouwen. Ondergrondse en half-ondergrondse vloeren worden hierin niet meegerekend.

Binnen elk projectgebied moet minstens een mix aan kwalitatief woonaanbod voor verschillende doelgroepen voorzien worden. Deze mix in woonaanbod kan o.a. bepaald worden door leeftijdsgraad, gezinssamenstelling, sociaal/economische of zorgbehoevende factoren. De ontworpen woontypologieën moeten zo veel mogelijk aanvullend zijn op het woonaanbod in de omgeving.

### **3.18.1.2 Stedelijk groen**

In elk projectgebied dient een minimale oppervlakte aan kwalitatief stedelijk groen gerealiseerd en beheerd te worden. Dit stedelijk groen bezit de nodige diversiteit aan vegetatietypes, waterbergend vermogen en verblijfskwaliteiten om een aanzienlijke bijdrage te leveren aan de lokale leefkwaliteit. Het stedelijk groen kan in verschillende vormen voorkomen, waaronder: parken, tuinen, groen ingeklede terrassen, paden en pleinen, buffers, speelbos, promenades, grachten en vijvers. Groenvoorzieningen bovenop gebouwen (vb. groendaken) en verharding voor gemotoriseerd verkeer (buiten specifieke voorzieningen voor hulpdiensten met een groene uitstraling zoals grasdallen) kunnen hiervoor niet in rekening gebracht worden.

Daarnaast moet ieder projectgebied minimum 20 hoogstammige bomen per hectare bevatten die volgens een gebruikelijke wijze beheerd en onderhouden worden. Het benodigde aantal hoogstammige bomen wordt berekend ten opzichte van de totale oppervlakte van het projectgebied. De standplaats en boomsoort moeten zorgvuldig op elkaar afgestemd worden zodat de bomen op een volwaardige manier kunnen uitgroeien om het gewenste eindbeeld te bereiken.

### **3.18.1.3 Publieke ruimte**

De publieke ruimte en de randen die de publieke ruimte afbakenen (vb. gevels en afsluitingen) moet per projectgebied als één geheel worden vormgegeven en een hoogwaardige beeldkwaliteit en efficiënte functionaliteit hebben. Bijzondere aandacht moet worden besteed aan materialisatie, groenaanleg, beeldvorming, ruimtegebruik, speelruimte en sociale veiligheid.

De publieke ruimte wordt aangelegd en voorzien van een voldoende uitrusting. Onder een voldoende uitrusting wordt verstaan: het voorzien van voldoende verlichting, groenvoorzieningen onder de vorm van bomen en ander beplanting, straatmeubilair en kleinschalige infrastructuur voor toegankelijkheid en publiek gebruik.

### **3.18.1.4 Mobiliteit**

Het STOP-principe wordt nagestreefd, waar in volgorde van belangrijkheid ruimte wordt vrijgemaakt voor voetgangers en fietsers, openbaar vervoer en het privaat wegverkeer. Er wordt ingezet op goede verbindingen met bestaande en toekomstige wandel- en fietsroutes alsook op een optimale connectie met het openbaar vervoer (treinstation en bushaltes).

Ieder projectgebied dient de nodige maatregelen te nemen om het gebruik van duurzame vervoersmodi te stimuleren (vb. ruime overdekte fietsenbergingen, elektrische oplaadpunten, ondersteuning van deelautosystemen, openbare fietspompen, aanleg van functionele fiets- en wandelwegen).

De fietsparkeerplaatsen voor bewoners en werknemers worden gesitueerd in de nabijheid van de woning of de werkplek en zijn vlot toegankelijk vanaf het openbaar domein. Deze zijn maximaal overdekt en afsluitbaar. Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers worden collectief en geclusterd georganiseerd met een doordachte spreiding over het volledige projectgebied. Autoparkeerplaatsen voor bewoners en werknemers moeten verplicht geclusterd en ondergronds worden georganiseerd.

### **3.18.1.5 Fasering**

De ontwikkeling van de projectgebieden kan in verschillende fases worden gerealiseerd, maar moet gebeuren op basis van een totaalplan voor het volledige projectgebied.

Elke fase moet op zichzelf kunnen functioneren. In elke fase wordt een volwaardig deel van het stedelijk groen voorzien.

Tijdelijk kunnen delen van een projectgebied aangewend worden als werfzone voor de ontwikkeling van het gebied en kan een tijdelijke ontsluiting voorzien worden voor zover dergelijke gebruik de bestemming van de zone niet hypothekeert en indien de noodzaak ervan gemotiveerd wordt en geen andere redelijke oplossing mogelijk is.

### **3.18.1.6 Inrichtingsstudie**

Bij vergunningsaanvragen gelegen in één van de projectgebieden wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie wordt zowel grafisch als tekstueel uitgewerkt voor het hele projectgebied en dient minstens volgende elementen te bevatten:

- De verantwoording van het bebouwingsconcept in relatie tot de directe en ruimere omgeving (inplanting, volumes, ruimtelijke samenhang, aansluiting, functies, woontypologieën).
- De wijze waarop een kwalitatieve vormgeving en architectuur met hoge beeldkwaliteit wordt nagestreefd.
- De beoogde ambitie op vlak van de inrichting van de publieke ruimte en van groenvoorziening.
- Aanduiding van de ontsluitingsstructuur voor gemotoriseerd- en niet gemotoriseerd verkeer doorheen de verschillende fases van de ontwikkeling.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot de bestaande toestand van het gebied, tot wat al gerealiseerd is in dit gebied en/ of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande-, een aangepaste- of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

## **3.18.2 Specifieke bepalingen per projectgebied**

### **Projectgebied - P1**

*Minimum vloerterreinindex: 1,2*

*Minimum stedelijk groen: 50%*

#### *Toelichting:*

*Het projectgebied heeft bij benadering een oppervlakte van 25.000m<sup>2</sup>. Dit betekent dat een minimale bruto-vloeroppervlakte van 30.000m<sup>2</sup> en een minimale oppervlakte van 12.500m<sup>2</sup> kwalitatief stedelijk groen moet worden gerealiseerd zoals omschreven in punt 3.18.1.2.*

De potentie van de site wordt aangegrepen om groene plekken te creëren in de stadskern. Tussen de Kasteelstraat en de Dirk Martenslaan wordt een aaneenschakeling van pleinen, groenzones en tuinen gecreëerd die elk een specifieke publieke ruimte met een eigen karakter vormen.

Centraal doorheen de site verbindt een systeem van paden de verschillende binnenhoven, groenzones en pleinen. Zo wordt een alternatief en aantrekkelijk traject in het groen aangeboden en wordt de site maximaal doorwaadbaar.

Op de site wordt een divers programma aan functies en voorzieningen nagestreefd.

### **Projectgebied - P2**

*Minimum vloerterreinindex: 0,8*

*Minimum stedelijk groen: 60%*

#### *Toelichting:*

*Het projectgebied heeft bij benadering een oppervlakte van 17.000m<sup>2</sup>. Dit betekent dat een minimale bruto-vloeroppervlakte van 13.600m<sup>2</sup> en een minimale oppervlakte van 10.200m<sup>2</sup> kwalitatief stedelijk groen moet worden gerealiseerd zoals omschreven in punt 3.18.1.2.*

Binnen de contouren van het projectgebied dient een randparking voor de stad te worden ingericht met een minimale capaciteit van 332 publieke parkeerplaatsen<sup>3</sup>. Deze parkeerplaatsen kunnen zowel onder- als bovengronds (al dan niet gestapeld) worden ingericht en bevinden zich zo dicht mogelijk richting het station. De parkeerplaatsen moeten gebruiksvriendelijk worden ingericht met de nodige aandacht voor veiligheid (verlichting/ sociale controle) en beeldkwaliteit.

Nieuwe ontwikkelingen, andere dan parkeervoorzieningen, zijn mogelijk voor zover ze volledig in hun eigen parkeerbehoefte voldoen en voor zover de minimale capaciteit aan publieke parkeerplaatsen gerespecteerd blijft.

### **Projectgebied - P3**

---

<sup>3</sup> De minimale capaciteit aan publieke parkeerplaatsen is gebaseerd op het aantal aangelegde parkeerplaatsen op het moment van de opmaak van het RUP en garandeert goed functioneren als randparking voor de stad.

Minimum vloerterreinindex: **0,4**

Minimum stedelijk groen: **80%**

Toelichting:

Het projectgebied heeft bij benadering een oppervlakte van 23.000m<sup>2</sup>. Dit betekent dat een minimale bruto-vloeroppervlakte van 9.200m<sup>2</sup> en een minimale oppervlakte van 18.400m<sup>2</sup> kwalitatief stedelijk groen moet worden gerealiseerd zoals omschreven in punt 3.18.1.2.

Zowel de landschappelijke als cultuurhistorische kenmerken van het nabijgelegen kasteelpark moeten maximaal doorgetrokken worden in het projectgebied. Het geheel wordt ontworpen vanuit een parkachtige inrichting met bijzondere aandacht voor de nodige groenaanplanting en de reeds aanwezige en te realiseren trage verbindingen.

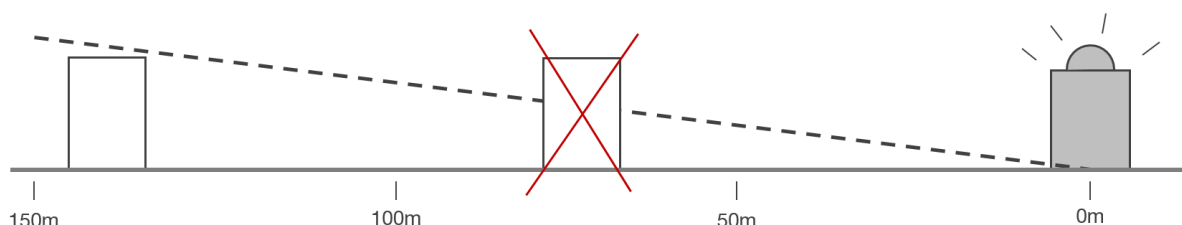
De aan te planten groenelementen bestaan zoveel mogelijk uit streekeigen materiaal. De verlichting in de zones die grenzen aan het kanaal en aan het kasteelpark Blauwhuis moeten zoveel mogelijk worden beperkt en afgewend van de biologisch waardevolle gebieden.

Binnen deze parkstructuur kan nieuwe bebouwing met respect voor de historische omgeving ingeplant worden. De hoogte van de gebouwen moet afgestemd worden tot de afstand van het Kasteel. Binnen een straal van 150m van het kasteel kan geen hogere bebouwing, zoals omschreven in punt 3.2.3, voorzien worden en wordt de maximale bouwhoogte bepaald door volgende verhouding:

$$\text{maximale bouwhoogte} = \frac{\text{afstand tot het kasteel}}{8}$$

Toelichting:

Gebouwen kunnen door hun hoogte en nabijheid zeer dominant overkomen t.o.v. het Kasteel Blauwhuis en bijgevolg een nefaste invloed hebben op historische sfeer en beleving van het Kasteelpark. De gemiddelde hoogte van het kasteelgebouw (koepel niet inbegrepen) bedraagt bij benadering 15m. Volgens bovenvermelde verhouding kan er binnen een straal van 120m geen hogere bebouwing worden voorzien dan het Kasteel. De afstand tot het kasteel wordt telkens gemeten vanaf het middelpunt van het hoofdgebouw. (Voorbeeld: de bouwhoogte op 100m van het kasteel bedraagt maximaal 12,5m).



Figuur 4: Schematische voorstelling relatie bouwhoogte en afstand tot het kasteel Blauwhuis

De totale footprint van de gebouwen binnen het projectgebied (met inbegrip van oversteken, luifels, uitkragingen,..) bedraagt maximaal 10% van het terreinoppervlakte. Nadat de buitenschil van het Kasteel Blauwhuis gerestaureerd is kan de totale footprint van de gebouwen maximaal 14% van het terreinoppervlakte innemen. Het inrichtingsplan dient duidelijk per fase de te realiseren footprint weer te geven. Bij aanvragen tot het realiseren van een footprint van meer dan 10% dienen de nodige bewijsstukken van de restauratie van het Kasteel bij de aanvraag te worden gevoegd.

Toelichting:

De maximaal te realiseren footprint vloeit voort uit de gemeenteraadsbeslissing d.d. 27 juni 2017 waarbij extra bouwmogelijkheden werden voorzien in het projectgebied gekoppeld aan een volwaardige restauratie van het Kasteel Blauwhuis. Het projectgebied heeft bij benadering een oppervlakte van 23.000m<sup>2</sup>. Dit betekent dat een maximale footprint van 2.300m<sup>2</sup> kan gerealiseerd worden. Wanneer de buitenschil van het Kasteel gerestaureerd is kan een maximale footprint van 3.220m<sup>2</sup> gerealiseerd worden.

Als uitzondering op maximaal toegelaten footprint kunnen volgende constructies in het projectgebied worden toegelaten:

- Uitpandige private terrassen met een totale maximale oppervlakte van 322m<sup>2</sup>.
- Gebruikelijke parkconstructies (vb. pergola's, sculpturen, overdekte fietsstalplaatsen,...) voor zover deze constructies volledig publiek toegankelijk zijn en bijdragen tot de parkbeleving van het gebied. Dit betekent dat hun gebruik of functie in teken staat van de gebruikers van de parkomgeving en zij zowel in materiaal, vormgeving en uitstraling één coherent geheel vormen met de omgeving.

Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de waterhuishouding van het gebied. Bij alle werken, handelingen en wijzigingen in het gebied moet de impact op het watersysteem zo beperkt mogelijk worden gehouden waarbij in respectievelijke volgorde prioriteit wordt gegeven naar het hergebruik van hemelwater, infiltratie en tot slot buffering met vertraagde afvoer. Het gebruik van groendaken of daktuinen op platte daken is verplicht. De bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven. Om het onderhoud van de waterlopen te kunnen uitvoeren, mogen er langs de oevers geen hindernissen geplaatst worden in een zone van 5.00 meter.

Bovengrondse parkeerplaatsen kunnen enkel toegestaan worden i.f.v. publieke noden (vb. deelauto's, mindervaliden) en worden maximaal groen ingericht.

#### **Projectgebied – P4**

*Minimum vloerterreinindex: 0,6*

*Minimum stedelijk groen: 70%*

#### *Toelichting:*

*Het projectgebied heeft bij benadering een oppervlakte van 6.500m<sup>2</sup>. Dit betekent dat een minimale bruto-vloeroppervlakte van 3.900m<sup>2</sup> en een minimale oppervlakte van 4.550m<sup>2</sup> kwalitatief stedelijk groen moet worden gerealiseerd zoals omschreven in punt 3.18.1.2.*

Zowel de landschappelijke als cultuurhistorische kenmerken van het nabijgelegen kasteelpark moeten maximaal doorgetrokken worden in het projectgebied. Het geheel wordt ontworpen vanuit een parkachtige inrichting met bijzondere aandacht voor de nodige groenaanplanting en de reeds aanwezige en te realiseren trage verbindingen.

Om een zachte en landschappelijke overgang tot het naastgelegen kasteelpark te bekomen dient de bebouwing zoveel mogelijk naar de westelijke zijde van het projectgebied ingeplant te worden zodat het nodige groen aan de oostelijke zijde van het projectgebied gerealiseerd kan worden.

De te realiseren vloeroppervlakte dient minimaal in 2 afzonderlijke gebouwen te worden voorzien. Vanuit het openbaar domein (Gentsestraat) moeten doorzichten naar het park mogelijk zijn.

Ten opzichte van de Gentsestraat en de trage verbinding aan de westzijde van het projectgebied dient een achteruitbouwstrook te worden aangehouden. De achteruitbouwstrook wordt met representatief en kwalitatief groen ingericht. De diepte van deze achteruitbouwstrook wordt afgestemd op de gebruikelijke diepte van panden in de directe omgeving.

Voor het volledige projectgebied mag maximaal één hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer voorzien worden met aansluiting op de Gentsestraat. Deze ontsluiting moet zo verkeersveilig mogelijk ontworpen worden, in het bijzonder bij het in- en uitrijden van het projectgebied.

### **Projectgebied – P5**

*Minimum vloerterreinindex: 1*

*Minimum stedelijk groen: 50%*

*Toelichting:*

*Het projectgebied heeft bij benadering een oppervlakte van 13.000m<sup>2</sup>. Dit betekent dat een minimale bruto-vloeroppervlakte van 13.000m<sup>2</sup> en een minimale oppervlakte van 6.500m<sup>2</sup> kwalitatief stedelijk groen moet worden gerealiseerd zoals omschreven in punt 3.18.1.2.*

Doorheen de site wordt, aansluitend op de naastliggende projectgebieden (P1 en P3) een trage verbinding gerealiseerd die de algemene doorwaadbaarheid van het centrum naar het Kasteelpark bevordert.

Aan de westelijke zijde van het projectgebied moet, ten opzichte van de Dirk Martenslaan, een voorbouwlijn worden aangehouden met een minimale afstand van 7m. De achteruitbouwstrook wordt met representatief en kwalitatief groen ingericht. Tussen deze voorbouwlijn en de Dirk Martenslaan kunnen geen nieuwe toegangen voor gemotoriseerd verkeer aangelegd worden.