



BESTEMMINGSPLAN

- GRENS VAN HET RIJP
- PERCEELSGRENS EN KADASTERNUMMER
- ZONE VOOR NIEUWE WONINGEN
- ZONE VOOR BESTAANDE WONINGEN LANGS LINDESTRAAT
- ZONE VOOR WONINGEN IN LANDBOUWGEBIED
- ZONE VOOR OEFENBARE WEGENS
- INDICATIEVE ZONE VOOR OEFENBARE WEGENS
- INDICATIEVE ZONE VOOR VOETGANGERS EN FIETERS
- INDICATIEVE AMPLIJDING VOOR VERDICHTE BEBOUWING

GEWESTPLAN

Schaal : 1/10000



STAD DENDERMONDE

RUP SPARTA APPELS

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

GROEP PLANNING

Vennootschap van stedenbouwkundigen,
verkeerskundigen, architecten en ingenieurs.

Sint-Jakobsstraat 68 8000 Brugge
Waterloolaan 90 1000 Brussel

 050/33.19.66

 02/512.70.11

 050/33.52.43

 02/512.31.90



Brugge, maart 2006, aangepast aan het gemeenteraadsbesluit van 16 november 2005



VOOR GROEP PLANNING C.V., BRUGGE :

PATRICK MAES,
RUIMTELIJKE PLANNER

GEZIEN EN DEFINITIEF VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN:

OP BEVEL:

DE BURGEMEESTER

DE SECRETARIS

GEMEENTEZEGEL

GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR DE BESTENDIGE DEPUTATIE OP:

DE BESTENDIGE DEPUTATIE,
VERANTWOORDELIJK VOOR DE RUIMTELIJKE ORDENING

1. ALGEMENE BEPALINGEN VOOR HET RUP

Art. 1.1. : Vervanging van Bestaande Bestemmingen en Voorschriften

Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan RUP Sparta Appels vervangt de bestemmingen van het gewestplan Dendermonde (KB 07/11/78) voor het afgebakende gebied (dagrecreatie en woongebied) en de algemene voorschriften van het K.B. van 28/12/1972.

De delen van de goedgekeurde niet-vervallen verklaarde verkavelingen 177/76 dd. 14/04/76 en 91/22 dd. 02/10/91 vallend binnen de afbakening van het RUP worden opgeheven.

Art. 1.2. : Visuele Media

Bij elke stedenbouwkundige aanvraag moet melding gemaakt worden van de aan te brengen publiciteit met omschrijving van vorm en materialen.

De vergunningverlenende overheid doet uitspraak over de harmonieuze inpassing van de publiciteit in de bebouwde omgeving.

Publiciteit of mededelingen zijn NIET toegestaan in de zone voor openbare parkeergelegenheid. Dit geldt niet voor educatieve borden of borden met recreatieve mededelingen.

Art. 1.3. : Inrichtingen van openbaar nut

Het oprichten van gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende strook. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen aangetoond kunnen worden door een omstandige verklarende en verantwoordingsnota.

Art 1.4. : Verhardingen

Alle verhardingen (weginrichting, opritten, parkeerplaatsen,...) moeten maximaal waterdoorlatend zijn, uitgezonderd daar waar andere wetgevingen of het productieproces dat niet toestaat.

Art 1.5. : Materialen/Architectuur

Alle gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen. In het geval van koppelbouw of gegroepeerde bebouwing moeten de architectuur en de materialen harmonisch aansluiten bij de materialen van de eerst vergunde bebouwing van de reeks.

2. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

Art. 2.1. Zone voor nieuwe woningen

1. Bestemming

Wonen.

Kleinschalige complementaire activiteit: vrije beroepen en kleinschalige kantoren zonder publieksaantrekking is toegelaten voor maximaal 50% van het gelijkvloers, in zoverre zij niet schadelijk is voor de omgeving en betrokken is op de buurt.

Aan de zijde van de Bevrijdingslaan (indicatieve zone) kunnen op het gelijkvloers supplementair kleinhandel, horeca, kleine ambachtelijke bedrijven of kleinschalige kantoren en diensten voorkomen, in zoverre zij door de gemeente niet geoordeeld worden als schadelijk voor de omgeving en zij betrokken zijn op de buurt.

In de inbreidingsprojecten moet vanaf 15 woningen een verweving (gemengd karakter) gerealiseerd worden tussen bebouwing onder privaat initiatief zowel als onder sociaal initiatief (sociale woningbouw).

2. Inrichting

2.1. Bebouwingswijze / inplanting

2.1.1. Nieuwbouw (inbreidingsproject) ten oosten van voetweg:

De bebouwing gebeurt binnen het kader van een of meerdere totaalprojecten die coherent op elkaar en op de bestaande toestand (voetweg, twee bestaande woningen, reliëf, nuttige doorsteken, overgangen / randen) inspelen en die een inrichting hebben gericht op gebruik van nieuwe woontypologieën. De volledige inrichting (perceelsindeling, wegontsluitingen) wordt via een gedetailleerd verkavelingsplan uitgewerkt. De overheid zal de projecten beoordelen volgens volgende onderstaande criteria:

Zijde Lindestraat

- Gekoppelde of gegroepeerde bebouwing met lage dichtheid in een groene omgeving met aanwending van nieuwe woontypologieën in een homogeen totaalbeeld.
- Het inbreidingsproject zal minimum 15 woningen/ha hanteren.
- De woning hebben maximaal 1 bouwlaag voor de zijde Lindestraat en maximaal 2 bouwlagen voor de zijde voetweg. De ruimte onder het eventueel voorkomend hellend dak kan als extra bouwlaag worden ingericht.
- Kroonlijsthoogte: Volgens de ruimtelijke draagkracht van de bebouwing in de directe omgeving. De kroonlijst moet aansluiten op de eerst vergunde kroonlijsthoogte. Binnen het volume kunnen verspringingen van kroonlijst plaatsvinden volgens architecturaal concept.

- De dakvorm is vrij voor alleenstaande woningen. Bij gekoppelde bebouwing volgt de tweede vergunde dakvorm de eerst vergunde. Minstens de dakhelling van het voorste dakvlak moet gelijk zijn en in elkaar verlengde liggen.
- De maximale bouwlijn langs de Lindestraat is gelegen in het verlengde van de bouwlijn van de bestaande woningen in de Lindestraat. Langs de voetweg en in het binnengebied (langs de nieuwe ontsluitingen) is de bouwlijn gelegen tussen 0m en 5m vanaf de op dat ogenblik van kracht zijnde rooilijn.
- Gegroepeerde volumes moeten een bouwvrije afstand van minimum 4m de perceelsgrenzen hanteren. Plaatsing op de perceelsgrens (koppeling) moet in het totaalproject worden gestimuleerd.
- Ontsluitingen in het gebied en de inrichting en afwerking van het openbaar domein gebeurt met hoogwaardige materialen.
- Het materiaalgebruik van de verschillende woningen onderling en materiaalgebruik van het openbaar domein moet een goede graad van samenhang tonen.
- De randen naar naastgelegen reeds ingenomen percelen en naar het bestaande openbaar domein maken integraal deel uit van het totaalproject en worden niet als restruimten afgewerkt.
- De leefruimten in de woningen moeten kunnen genieten van een goede oriëntatie en bezonning.
- Elke woning moet ontworpen worden met een tuinzone rechtstreeks gekoppeld aan de leefruimten.

Zijde Bevrijdingslaan:

- Aan de zijde van de Bevrijdingslaan (indicatieve zone in overdruk) komt de bebouwing voor als totaalproject gegroepeerd onder de vorm van gekoppelde eengezinswoningen en/of meergezinswoningen (appartementen) in een stedelijke omgeving met minimaal 6 wooneenheden per gegroepeerd volume. Het gelijkvloers bevat steeds de eventuele complementaire functies en wordt architecturaal als dusdanig uitgewerkt. Het project straalt een grote homogeniteit uit waarvan de inrichting van de voortuinstrook (groen / verharding) tevens integraal deel uit maakt. Tussen verschillende groeperingen van volumes moet voldoende afstand gelaten worden om bezonning en belichting van leefruimten niet in de weg te staan. De gevel gericht naar de voetgangers- en fietsverbinding (doorsteek naar de Bevrijdingslaan), moet afgewerkt worden als een volwaardige gevel in dezelfde architectuur als de voorgevel.
- De bebouwing heeft minimaal 2 en maximaal 3 bouwlagen. In geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht.
- Kroonlijsthoogte: Volgens de ruimtelijke draagkracht van de bebouwing in de directe omgeving. De kroonlijst moet aansluiten op de eerst vergunde kroonlijsthoogte. Binnen het volume kunnen verspringingen van kroonlijst plaatsvinden volgens architecturaal concept.
- Indien kleinschalige complementaire bedrijvigheid aanwezig is op het perceel moet deze steeds op architecturaal gebied perfect aansluiten op het hoofdvolume van de bebouwing. De kroonlijst of deksteenhoogte van de bedrijvigheid op het gelijkvloers gebeurt volgens de noodwendigheden ervan en volgens de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving. Zij mag echter geen

belemmering inhouden voor naast of erboven gelegen bebouwing. Bij een stedenbouwkundige aanvraag moet het bedrijf een verklarende nota voegen met een verantwoording van de gevraagde bouwhoogte.

- De dakvorm is vrij. Bij koppelbouw volgt de tweede vergunde dakvorm de eerst vergunde. Minstens de dakhelling van het voorste dakvlak moet dan gelijk zijn en in elkaar verlengde liggen.
- De bouwlijn is gelegen op de rooilijn of op maximaal 9m van de rooilijn van de Bevrijdingslaan. Elke bebouwing moet BINNEN de rooilijn blijven.
- De gevels van gegroepeerde volumes moeten worden opgericht op minimum 3m afstand van te creëren perceelsgrenzen. Koppeling en groepering van volumes moet in het totaalproject worden gestimuleerd.
- De bedaking van gelijkvloerse bebouwing die kan uitsteken t.o.v. de woonvolumes ("vijfde" gevel), moet afgewerkt worden als dakterras of daktuin.
- De randen naar naastgelegen reeds ingenomen percelen en naar het bestaande openbaar domein maken integraal deel uit van het totaalproject en worden niet als restruimten afgewerkt.
- Het materiaalgebruik van de verschillende volumes onderling en materiaalgebruik van het openbaar domein moet een goede graad van samenhang tonen.
- De leefruimten in de meergezinswoningen hebben een goede oriëntatie en bezonning en zijn gericht op "buitenruimten" voor kwalitatief wonen (terrassen / balkons).

2.2. Inrichting van de niet-bebouwde stroken (voortuin en tuin)

De inrichting moet bijdragen tot een groene omgeving. De niet-bebouwde stroken zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en de aanplanting van groen en dienen als dusdanig gehandhaafd.

Van deze bepaling mag uitsluitend afgeweken worden ter realisatie van de verharding van opritten, parkeerplaatsen, voetpaden en terrassen.

Inbreidingsproject ten oosten van de voetweg en zijde Lindestraat:

De voortuin (zone van voorgevel tot rooilijn) kan voor maximaal 30% verhard worden. De aanleg van deze zone moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld en een aanvaardbare eenheid vormen met de bebouwing.

Achter de woning kan enkel een kleinschalig tuinhuis worden opgericht.

In de niet-bebouwde delen kunnen enkel mits stedenbouwkundige vergunning reliëfwijzigingen plaats vinden.

Zijde Bevrijdingslaan:

De niet-bebouwde stroken (voorzijde en achterzijde) is bestemd voor de aanleg van tuinen en de aanplanting van groen; en voor de inrichting van verharding van opritten, parkeerplaatsen, voetpaden en terrassen.

De parkeerplaatsen mogen niet rechtstreeks uitgeven op de N416. Zij moeten geconcentreerd worden op maximaal 1 inrit en maximaal 1 uitrit. De aanleg van de parkingstroken moet regelmatig onderbroken worden met groenaanplantingen.

De voortuin (in voorkomend geval de zone van voorgevel tot rooilijn) kan voor maximaal 50% verhard worden. De overige 50% moet voldoende beplant worden met hoog- en laagstammig groen. De inrichting moet bijdragen tot een kwalitatieve stedelijke omgeving en straatbeeld (Bevrijdingslaan). Zij moet een aanvaardbare eenheid vormen met de bebouwing.

Art. 2.2. Zone voor bestaande woningen langs de Lindestraat

1. Bestemming

Wonen.

Kleinschalige complementaire activiteit: vrije beroepen en kleinschalige kantoren zonder publieksaantrekking is toegelaten voor maximaal 50% van het gelijkvloers, in zoverre zij niet schadelijk is voor de omgeving en betrokken is op de buurt.

2. Inrichting

2.1. Bebouwingswijze / inplanting

- Bebouwingsvorm: Vrijstaande of gekoppelde bebouwing;
- De bouwlijn is loodrecht op een zijdelingse perceelsgrens en valt op minimum 6m van de rooilijn;
- Bebouwing met maximaal 2 bouwlagen; het dakverdieping kan als kamers worden ingericht;
- Kroonlijsthoogte in overeenstemming met aantal bouwlagen en volgens ruimtelijke draagkracht omgeving. De eerst vergunde kroonlijsthoogte is maatgevend;
- Dakvorm is vrij. In geval van koppelbouw moet de dakvorm minstens voor de voorste dakhelling echter aansluiten op de eerst vergunde dakvorm;

2.2. Inrichting van de niet-bebouwde stroken (voortuin en tuin)

De inrichting moet bijdragen tot een groene omgeving. De niet-bebouwde stroken zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en de aanplanting van groen en dienen als dusdanig gehandhaafd.

Van deze bepaling mag uitsluitend afgeweken worden ter realisatie van autobergplaatsen, garages, tuinhuisjes ed. en de verharding van opritten, parkeerplaatsen, voetpaden en terrassen.

De voortuinstrook moet minimaal 50% begroend worden. De tuinstrook moet minimaal 70% begroend worden.

Art. 2.3. Zone voor bestaande woningen in landbouwgebied**1. Bestemming**

Wonen. Het aantal woningen wordt beperkt tot twee.

Kleinschalige complementaire activiteit: vrije beroepen en kleinschalige kantoren zonder publieksaantrekking is toegelaten voor maximaal 50% van het gelijkvloers, in zoverre zij niet schadelijk is voor de omgeving en betrokken is op de buurt.

2. Inrichting**2.1. Bebouwingswijze / inplanting**

- Bebouwingsvorm: Vrijstaande of gekoppelde bebouwing;
- De bouwlijn is loodrecht op een zijdelingse perceelsgrens en valt op ofwel samen met de rooilijn ofwel op 6m van de rooilijn;
- Bebouwing met maximaal 2 bouwlagen; het dakverdieping kan als kamers worden ingericht;
- Kroonlijsthoogte in overeenstemming met aantal bouwlagen en volgens ruimtelijke draagkracht omgeving. De eerst vergunde kroonlijsthoogte is maatgevend;
- Dakvorm is vrij. In geval van koppelbouw moet de dakvorm minstens voor de voorste dakhelling echter aansluiten op de eerst vergunde dakvorm;

2.2. Inrichting van de niet-bebouwde stroken (voortuin en tuin)

De inrichting moet bijdragen tot een groene omgeving. De niet-bebouwde stroken zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en de aanplanting van groen en dienen als dusdanig gehandhaafd.

Van deze bepaling mag uitsluitend afgeweken worden ter realisatie van autobergplaatsen, garages, tuinhuisjes ed. en de verharding van opritten, parkeerplaatsen, voetpaden en terrassen.

De voortuinstrook moet minimaal 50% begroend worden. De tuinstrook moet minimaal 70% begroend worden.

Art. 2.4.: Zone voor Openbare Wegenis.**1. Bestemming**

Deze zone is bestemd voor gemotoriseerd, fietsers- en voetgangersverkeer.

2. Inrichting

De noodzakelijke infrastructuur, en voet-, fietspaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair worden ingericht voor een efficiënte verkeersafwikkeling. De nodige beplanting op het openbaar domein moet gebeuren om de inrichting het karakter van een groene omgeving te geven.

De doorgangen voor gemotoriseerd verkeer zullen een maximale rijwegbreedte van 5m hebben

Alle overige constructies zijn verboden.

Art. 2.5.: Indicatieve Zone voor Openbare Wegenis.

1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor gemotoriseerd, fietsers- en voetgangersverkeer. De aanduiding geeft geen exacte ligging aan maar kan gelegd worden in functie van de latere exacte inrichting van de percelen.

2. Inrichting

De noodzakelijke infrastructuur, en voetpaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair worden ingericht voor een efficiënte verkeersafwikkeling. De nodige beplanting op het openbaar domein moet gebeuren om de inrichting het karakter van een groene omgeving te geven.

De doorgangen voor gemotoriseerd verkeer zullen een maximale rijwegbreedte van 5m hebben

Alle overige constructies zijn verboden.

Art. 2.6.: Indicatieve Zone voor Voetgangers en Fietzers.

1. Bestemming

Doorgangen voor voetgangers en fietsers. Ander verkeer is enkel in zeer uitzonderlijke omstandigheden toegelaten nl. voor onderhoud op plaatsen die langs andere wegen onbereikbaar zijn en voor noodsituaties.

2. Inrichting

De wegen en bermen zullen moeten vrij blijven van elke hindernis. Alleen aanplantingen, palen en bijhorigheden voor openbaar nut, namelijk voor de verlichting, signalisatie en afbakening zijn toegestaan. Er moet steeds een minimale breedte van 2.50m gerespecteerd blijven.

Opgesteld te Brugge, maart 2006

GROEP PLANNING

Vennootschap van stedenbouwkundigen,
verkeerskundigen, architecten en ingenieurs.

U. KEPPLER, dipl. ing. sted.,
P. MAES, geograaf-ruimtelijk planner
vennoten van Groep Planning

Wim GEEROMS, architect-stedenbouwkundige

Philip MARCHAND, cartograaf