

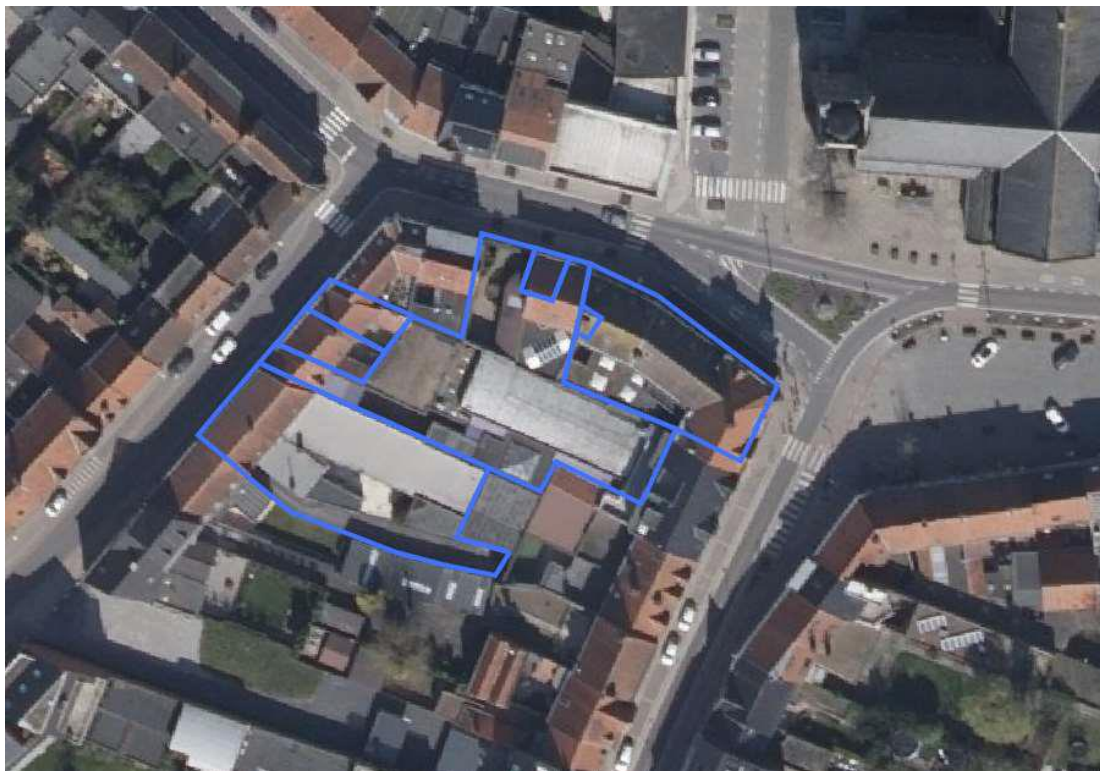
Randvoorwaarden in functie van projectontwikkeling op de site

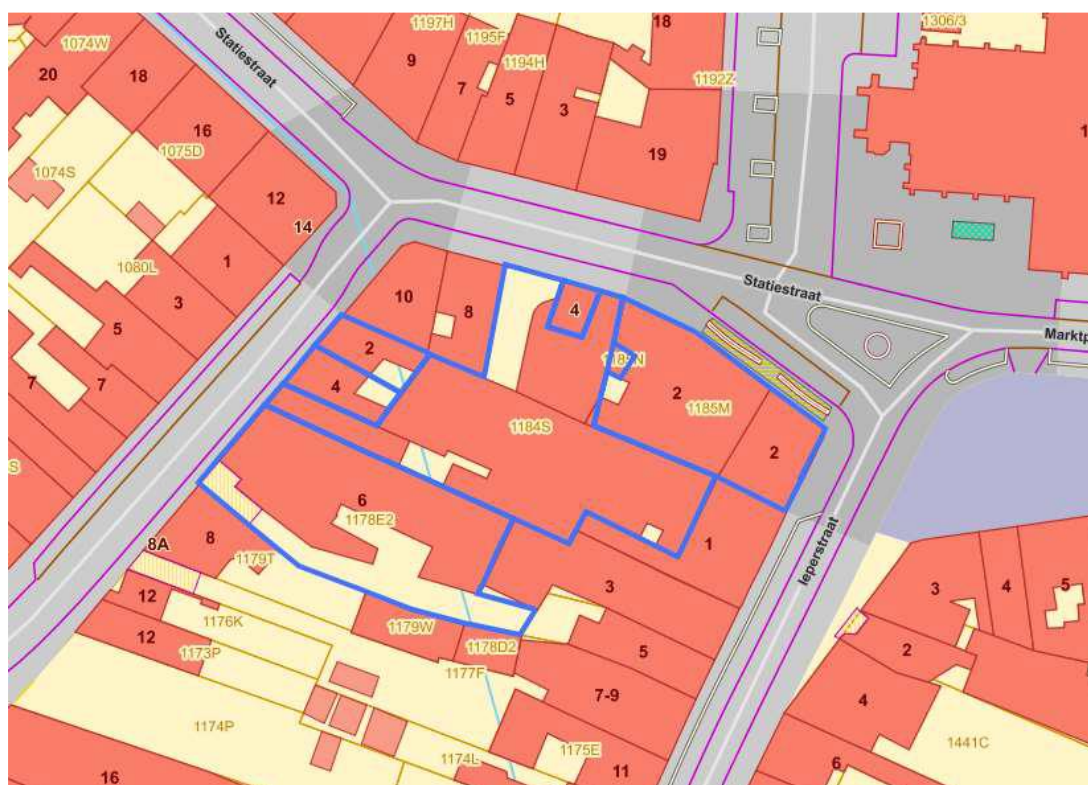
1. Situering

De site omvat

- het voormalig gemeentehuis van Staden gelegen op de hoek van de Ieperstraat met de Statiestraat
- feestzaal De Gouden Hoorn met toegang vanaf de Statiestraat en dienstingang via de Kapelleriestraat
- woning gelegen langs de Statiestraat 4, naast de ingang feestzaal
- twee woningen gelegen langs de Kapelleriestraat 2 en 4
- handelspand met woning gelegen langs de Kapelleriestraat 6

Totale oppervlakte van de site is 2.494m²

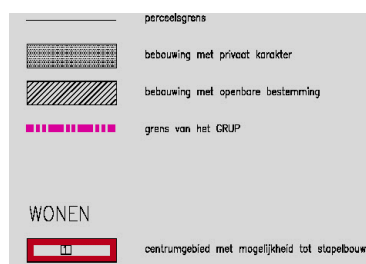




2. GRUP Kapellerie

De site is gelegen in het GRUP Kapellerie, meer bepaald in zone 1 'centrumgebied met mogelijkheid tot stapelbouw'

- Wonen (eengezinswoningen en/of appartementen)
- Handel
- Diensten
- Horeca



Profiel hoofdbouwwerk

- Maximum drie bouwlagen en een dakverdieping
- Maximum toegelaten kroonlijsthoogte is 10m
- Maximum toegelaten nokhoogte is 16m

Inplanting hoofdgebouw

- In principe tegen de rooilijn
- Afwijkingen zijn mogelijk tot maximum 5m

Bouwdiepte

- Gelijkvloers: vrij
- Verdieping: maximum 14m (inclusief terrassen !)

Dakvorm is vrij voor zover deze passend is in de omgeving.

Het GRUP Kapellerie met de volledige stedenbouwkundige voorschriften wordt toegevoegd in het verkoopdossier en is ook raadpleegbaar via de plannenviewer op de website van de gemeente Staden of via deze link

- Bestemmingsplan: https://dsi-geoserver.ruimteinfo.be/drodsi-bestanddataproxy/DSI_2017001114/RUP_36019_214_00004_00001_GP_BG.pdf
- Stedenbouwkundige voorschriften: https://dsi-geoserver.ruimteinfo.be/drodsi-bestanddataproxy/DSI_2017001114/RUP_36019_214_00004_00001_SV_BG.pdf

3. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de site

Gezien de ligging in de kern van de gemeente, aansluitend bij de markt, is de site geschikt voor de realisatie van meergezinswoningen (appartementen), eventueel gecombineerd met ruimte voor handel, diensten of horeca.

De stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP Kapellerie geven een duidelijke richting inzake de maximum bezetting van het terrein. De hoofdgebouwen moeten worden ingeplant langs de rooilijn.

Het aantal bouwlagen is vastgelegd op 3 bouwlagen en een dakverdieping.

De zone achter het hoofdgebouw kan worden aangewend voor private tuinen, bergingen, garages, fietsenstalling en de nodige circuleringsruimte voor toegangen en doorritten.

Het voorzien van enkele gelijkvloerse woonentiteiten in deze zone is mogelijk voor zover dit op een ruimtelijk kwalitatieve wijze kan gebeuren en voor zover de woonkwaliteit van deze entiteiten verzekerd blijft, in het bijzonder de privacy van de bewoners.

De toegang tot de parkeerplaatsen, staanplaatsen en/of garages dient gesitueerd te worden in de Kapelleriestraat, zo ver mogelijk van het kruispunt met de Statiestraat verwijderd.

Idealiter valt de toegang tot de site samen met de doorgang die verzekerd moet blijven naar de aanpalende panden en garages (recht van overgang).

In het project dient een doorgang voor voetgangers en fietsers te worden voorzien tussen Kapelleriestraat en Marktplaats (Statiestraat). Deze doorgang kan worden gecombineerd met de toegang voor de parkeerplaatsen.

De toegang voor gemotoriseerd verkeer dient exclusief te gebeuren via de Kapelleriestraat (in en uit). Vanaf de Statiestraat/Marktplaats is de toegang voorbehouden voor wandelaars en fietsers.

De doorgang blijft private eigendom, maar met publieke erfdienstbaarheid van overgang. Na aanleg door de projectontwikkelaar neemt de gemeente de onderhoudsplicht van het pad over. Het exacte tracé wordt vastgesteld in een rooilijnplan dat wordt toegevoegd bij de aanvraag tot omgevingsvergunning.

4. Kwalitatieve randvoorwaarden

Appartementen

- Hoofdzakelijk 2 en 3-slaapkamerappartementen. 1-slaapkamerappartement te beperken tot een minimum. Geen studio's, geen kamers.
- De appartementen dienen geschikt te zijn voor permanente bewoning (geen tweede verblijf). Dit houdt in dat de netto vloeroppervlakte in verhouding moet zijn tot het aantal slaapkamers en in verhouding tot de maximum bezetting van het appartement.

Parking

- Ondergronds te organiseren
- Enkele bovengrondse parkeerplaatsen voor bezoekers, laden en lossen
- 1 staanplaats per appartement of 1,5 garages per appartement of een combinatie van beide

Fietsenstalling

- In te richten op niveau van het gelijkvloers
- Moet gemakkelijk toegankelijk zijn
- Ruimte voor minimum 2 fietsen per appartement

Gevelmaterialen

- Voorkeur voor metselwerk
- Combinatie met architectonisch beton en/of hout kan
- Geen sierpleister

Dakmateriaal in geval van hellende daken

- Pannen

Verhardingen

- enkel waterdoorlatende verhardingen zodat maximale infiltratie mogelijk is
- gesloten vaste verhardingen kunnen in functie van de toegankelijkheid van de site en van het gebouw

5. Erfgoed

Het voormalig gemeentehuis van Staden is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed onder ID 5169.

Een gedetailleerde omschrijving is te lezen op de website van onroerend erfgoed Vlaanderen of via deze link : <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/51069>

Het deel met erfgoedwaarde situeert zich op de hoek van de Ieperstraat met de Statiestraat. Het betreft het oudste deel van het voormalig gemeentehuis.

Dit deel mag niet worden gesloopt. De gevelindeling alsook de karakteristieke elementen zoals het torentje op de hoek, het balkon, het dak en de daktoren dienen integraal te worden bewaard.

Kleine functionele ingrepen zijn mogelijk voor zover het algemeen voorkomen en de erfgoedwaarde niet wordt verstoord.

De binnenzijde van het gebouw bevat geen erfgoedelementen en mag worden aangepast in functie van het beoogde project.

De overige recentere delen van het voormalig gemeentehuis, gelegen langs de Statiestraat, mogen worden gesloopt.

6. Bushalte

De bushalte voor het voormalig gemeentehuis is eigendom van de gemeente. Deze halteinfrastructuur mag worden aangepast of verwijderd voor zover de projectontwikkelaar voorziet in een waardig alternatief op dezelfde locatie.

De bushalte kan eventueel worden geïntegreerd in het bouwproject zelf.

Elke wijziging dient te voldoen aan de richtlijnen van De Lijn.

Alle kosten voor aanpassingen of volledige vervanging zijn ten laste van de projectontwikkelaar.

7. Erfdienstbaarheden

7.1

Vanaf de Kapelleriestraat, tussen de nrs. 6 en 8 is er een recht van overgang naar achterliggende garages en aanpalende paden. Deze doorgang dient te worden gerespecteerd. Een gecombineerd gebruik met een toegang naar de garages voor het bouwproject en met een doorgang richting Marktplaats is mogelijk.

7.2

Ter hoogte van het handelspand Kapelleriestraat 6 is er een overwelfde beek (Paardebeek) aanwezig die aansluit op de riolering in de Kapelleriestraat.

Deze afwatering is op heden enkel nog dienstig als afwateringskanaal voor regenwater afkomstig van de aanpalende panden en panden stroomopwaarts.

Deze afwatering moet verzekerd blijven.

De oude overwelfing mag worden vervangen door een nieuwe riolering en mag worden verplaatst.

De technische randvoorwaarden hieromtrent en de technische voorwaarden voor aansluiting op de riolering in de Kapelleriestraat zijn te bespreken met de rioolbeheerder, zijnde Fluvius.

8. Nuttsmaatschappijen – wegbeheerders – Paardebeek – openbaar vervoer

8.1 Nuttsmaatschappijen

- Fluvius: gas, elektriciteit, riolering
- De Watergroep: drinkwater
- Proximus: telecom
- Telenet: telecom

8.2 Wegbeheerders

- Agentschap Wegen en Verkeer: Statiestraat en Ieperstraat (N36)
- Gemeente: Kapelleriestraat

8.3 Paardebeek

- Gemeente en provincie

8.4 Openbaar vervoer

- De Lijn: bushalte ter hoogte van het voormalig gemeentehuis