

gemeente Kuurne
RUP 8-1 Boomgaard



januari 2014, **definitieve vaststelling**

Colofon

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16 - fax +32 56 22 89 03
stedenbouw@leiedal.be

Ontwerpers:

Nele Vandaele

In samenwerking met:

Griet Lannoo
Aurelie Van Obbergen

Opdrachtgever:

Gemeente Kuurne

De Burgemeester:

Francis Benoit

De Schepen van Ruimtelijke Ordening:

Ann Messelier

De Gemeentesecretaris:

Veronique Vanhoutte

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan: 25 januari 2013

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting
van: 16 mei 2013

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan: 24 mei 2013 tot
22 juli 2013

Advies van de gemeentelijke commissie voor
ruimtelijke ordening (GECORO): 12 september 2013

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van:
19 december 2013

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan:

De documenten van dit ruimtelijk uitvoeringsplan
bestaan uit:

Deel I	toelichtingsnota en verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Deel II	grafisch verordenend plan

Alle onderdelen maken deel uit van de goedkeuring
van de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen.

1. Situering

1.1. Onderwerp van het RUP

Het RUP omvat de integrale herziening van 3 BPA's:

- BPA kuu 027c erf
- BPA kuu 028c hoevedreef
- BPA kuu 029c beeklaan

In dit RUP worden een aantal specifieke juridische knelpunten opgelost.

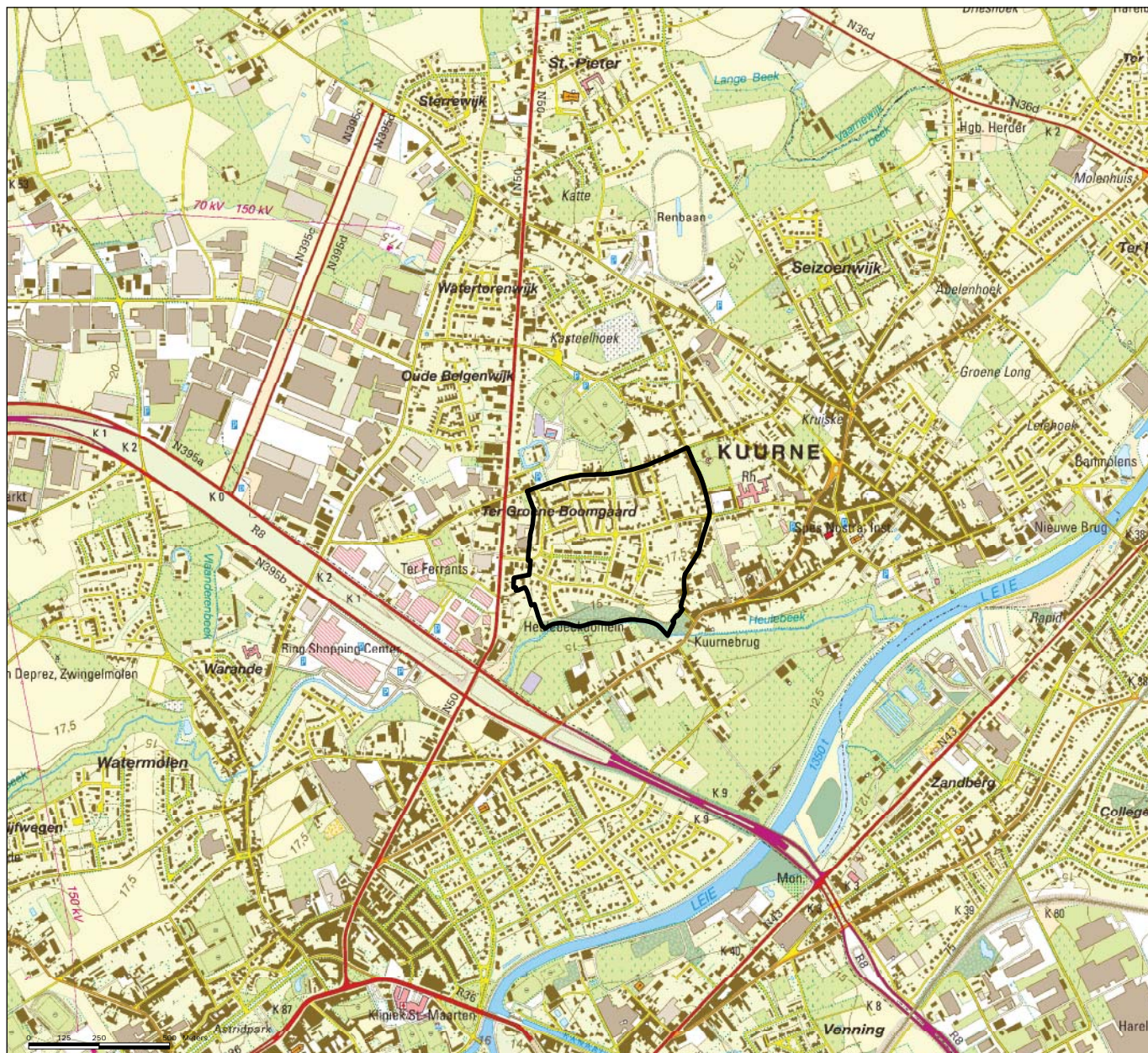
Daarnaast worden mogelijkheden en randvoorwaarden bepaald voor een inbreidingsproject t.h.v. Montgomerystraat op basis van een inrichtingsschets.

Tenslotte zijn er een aantal elementen in het plangebied die de problematiek van woonzorg agenderen: een minder dense bestaande woonwijk dicht bij het centrum die sterk vergrijsd; de aanwezigheid van een buurtcentrum (lokaal dienstencentrum) vooral naar senioren gericht; de aanwezigheid van een centrum voor personen met een handicap.

1.2. Ligging van het plangebied


Het plangebied is gelegen in het zuidwesten van Kuurne.

Het ligt ten westen van de kern, tussen het centrum van de gemeente en de Brugsesteenweg. Het plangebied wordt begrensd door de Heulebeek in het zuiden, door de Veld. Montgomerystraat in het oosten, door de perceelsgrenzen van de bebouwing langs de Brugsesteenweg in het westen en door de Boomgaardstraat. Dit zijn precies dezelfde grenzen als de drie bestaande BPA's samen.



figuur 01: Situering

Legende

 plangebied




figuur 02: Percelen en gebouwen





figuur 03: Orthofoto

Legende

 plangebied



2. Feitelijke toestand

2.1. Juridische knelpunten

Zie weergave op kaart hiernaast

1. Een aantal onbebouwde percelen, diepe tuinen en een voormalige hoeve vormen samen een site voor een **inbreidingsproject**. De mogelijkheden met het huidige BPA voorzien echter zeer veel en brede wegenis, waardoor de realisatie onrealistisch is en tot op vandaag nog niet gebeurde.

Bovendien voorziet het bestaand BPA een nieuwe aansluiting voor wegenis op de Veldm. Montgomerystraat. De zichtbaarheid in de hoek bij het inrijden is beperkt. Het kruispunt ligt ook te dicht bij het volgende kruispunt. Een verbinding voor voetgangers en fietsers kan wel op deze plaats. De mogelijkheden voor deze percelen worden in het volgend hoofdstuk aan de hand van ontwerpelijk onderzoek onderzocht.

2. Het bestaande BPA geeft de **bestaande loods** een nabestemming naar wonen, na sloop van het huidige gebouw. Bij sloop dient de rooilijn in acht genomen te worden. Op vandaag wordt in het gebouw gewoond. Een woonfunctie moet hier mogelijk gemaakt worden, ook met behoud van het bestaand gebouw.

3. Centraal in deze woonwijk is een werkplaats voor personen met een handicap gelegen: **Groep Ubuntu**. Hier bestaan parkeerproblemen. Als oplossing werden reeds parkeerplaatsen aangelegd in de zone voor voortuin. Er wordt gezocht naar bijkomende parkeermogelijkheden op het aanpalende (achterliggende) perceel dat ook in eigendom is van dezelfde organisatie. De huidige bestemming laat dit echter niet toe. **Bovendien grenst dit perceel aan de Bloemenhof, een doodlopende speelstraat.**

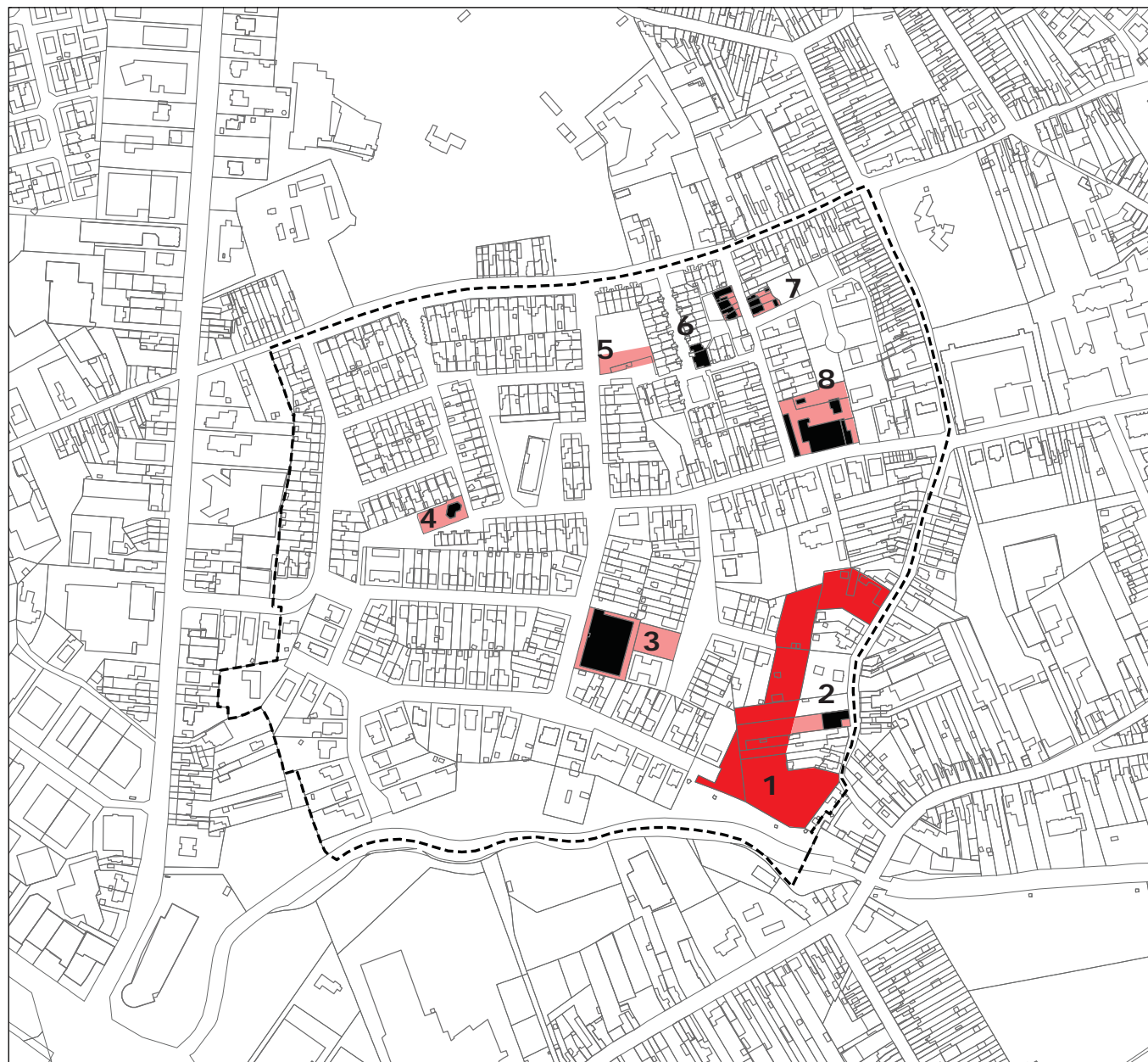
4. Het OCMW van Kuurne is eigenaar van een perceel met daarop de huidige **speel-o-theek**. Men wenst hier echter een woonproject te realiseren. Dit is binnen de huidige bestemming niet mogelijk.

5. Wegens een tekort aan parkeerplaatsen in deze densere woonomgeving (gestapeld wonen), werd reeds een **parking** ingericht in de groenzone. Deze situatie dient juridisch rechtgezet te worden.

6. In het kader van het woonzorgproject Hoewewijk werd in het hoekgebouw van de sociale woonwijk Ter Groenen Boomgaard een **buurtcentrum** ingericht. Hiervoor werd ook de verdieping van de aanpalende woning in gebruik genomen. Dit is echter niet conform de huidige bestemming.

7. In het huidig BPA werden een aantal oudere woningen die niet gealigneerd staan met de bouwlijn aangeduid in een arcering: nieuwe bouwregels na **sloop**. Recent werden deze woningen echter gerenoveerd. Hierdoor is het wenselijk de bestaande toestand te behouden.

8. Op de **hoeksite** is een bestaande schuur met burgerwoning aanwezig. Ook hier werd een nabestemming naar wonen mogelijk gemaakt na sloop. De mogelijkheden voor deze hoeklocatie moeten opnieuw bekeken worden.



figuur 04: Weergave juridische knelpunten

Legende

- 1: inbreidingsproject
 - 2: bestaande loods
 - 3: groep Ubuntu
 - 4: voormalige speel-o-theek
 - 5: parking in groenzone
 - 6: buurtcentrum - lokaal dienstencentrum
 - 7: bestaande woningen met afwijkende bouwlijn
 - 8: hoeksite
-



2.2. Ruimtelijke informatie

Groenstructuur

Het plangebied wordt omringd door **drie grotere publieke groengebieden** op schaal van Kuurne met elk hun eigen specifieke betekenis.

In het noorden is er het sportpark. Hier worden heel wat functies verenigd in een parkomgeving: zwembad, sporthal, voetbalvelden, speelplein, jeugdwerking, kinderopvang, hoeve Vandewalle (cultuur), ...

In het oosten is er het park rond de bibliotheek. Hier zijn geen speel-of sportaccommodatie aanwezig. Op vandaag is dit hoofdzakelijk een grasveld.

In het zuiden, deels in het plangebied, is er de natuurontwikkeling langs de Heulebeek. Het deel binnen het plangebied werd met bomen aangeplant en is publiek toegankelijk. Hier is een relatief groot reliëfverschil voelbaar. In de woonwijk zelf is het terrein min of meer vlak.

De zuidelijke oever (buiten dit plangebied) is in private handen en werd nog niet als natuurgebied aangelegd. Meer naar het oosten worden plannen opgemaakt voor een landschappelijk-ecologische inrichting langs de beek en de ruimere omgeving.

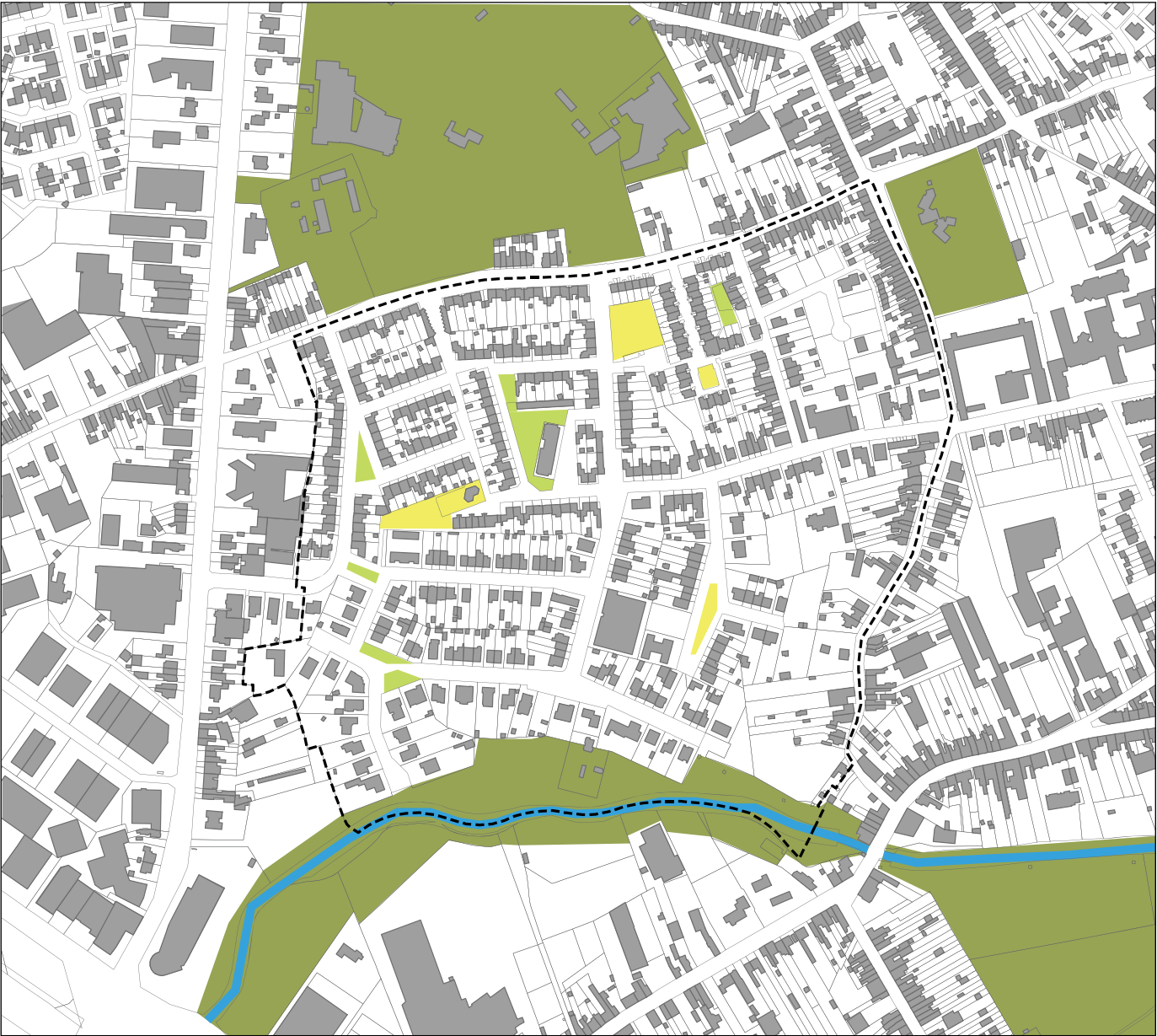
In de woonwijk zelf zijn een **viertal buurtparkjes** met mogelijkheid om te spelen aanwezig. Deze worden ook op de kaart hiernaast weergegeven. Het gaat om het speelpleintje bij de speel-o-theek, het pleintje in Ter Groenen Boomgaard, het grasveld aan de achterzijde van Ter Groenen Boomgaard [en het speelpleintje langs de Bloemenhof](#).

Tenslotte is het vele groen in het straatbeeld opvallend in deze woonwijk.




Dit heeft enerzijds te maken met de groene voortuinen en hagen bij heel wat woningen.

Dit heeft echter ook te maken met heel wat 'restruimtes' in het openbaar domein. Op veel kruispunten komen vlakken groen voor in het midden of aan de randen. Op een aantal plaatsen is dit ingenomen als speelzone en zijn er ook speeltoestellen aanwezig. Op andere plaatsen liggen deze restruimtes er wat verweesd bij. Langs de Beeklaan werden ook delen openbaar domein bij de voortuinen ingenomen.

figuur 05: Bestaande groenelementen



Legende

-  grote openbare groenzones
-  buurtparkjes - speelterreinen
-  (rest)groen langs infrastructuur



Bebouwde ruimte

Algemeen zijn de woningen in de woonwijk vooral 2 bouwlagen met een dak. De alleenstaande villa's zijn soms slechts 1 bouwlaag hoog, net als een aantal kleinere historische woningen. Slechts 3 locaties hebben een grotere hoogte: 2 kleinere appartementsgebouwen van 3 bouwlagen en 1 grotere sociale woontoren van 8 bouwlagen.

In het plangebied zijn drie types 'wijken' aanwezig. Enerzijds is er de historisch gegroeide bebouwing met hoofdzakelijk rijwoningen. Hier is een diversiteit in typologie, bouwlijn, bouwhoogte, ... aanwezig. Op de tweede plaats zijn er een aantal samenhangende (sociale) wijkjes aanwezig. Het meest typerende is 'Ter Groenen Boomgaard'. Deze wijkjes hebben intern dezelfde typologie, bouwhoogte, raamindeling, gevelmateriaal, ... Tenslotte zijn er delen met alleenstaande woningen op relatief grote percelen.





In de ganse woonwijk is een structuur van kleinere en grotere individuele percelen en woningen aanwezig. Een aantal gebouwen/percelen/functies vormen hier uitzonderingen op; vaak voortkomend uit vroegere vlasschuren, hoeves, ... Dit zijn interessante locaties omdat ze kansen bieden voor functies die een andere korrel, schaal vragen (buurtgerichte handel, kleine zelfstandigen, vrije beroepen) of projecten die het individuele perceel overstijgen (collectieve projecten).

De gemiddelde dichtheid in deze woonwijk bedraagt ongeveer 15,3 woningen per hectare.

figuur 06: Bestaande bebouwing



Legende

-  villa's
-  samenhangende wijken
-  3 bouwlagen of meer
-  grotere percelen/gebouwen



Ontsluiting en parkeren

De ontsluitingsstructuur in het plangebied is labyrintisch.

Het plangebied wordt begrensd door de Veldm. Montgomerystraat en de Boomgaardstraat, twee doorgaande historische straten.

Aansluitend hierop ontwikkelde het plangebied zich als een aaneenschakeling van verschillende woonwijken; een patroon van doodlopende straten. In het plangebied is geen hoofdontsluiting, geen centrale as aanwezig. Dit maakt dat men zich moeilijk kan oriënteren in de wijk en dreigt verloren te rijden.

Het openbaar domein is op een aantal plaatsen met kleinschalige materialen aangelegd. Dit geeft een erfkarakter mee, voorrang voor traag verkeer, interne wijk. Met de behandeling van het openbaar domein lijkt het mogelijk om meer oriëntatie en structuur in het gebied te brengen. Op vandaag is dit echter niet zo. De kleinschalige materialen omvatten bijvoorbeeld niet alleen doodlopende straatjes.

Een aantal connecties vanuit het plangebied (woongebied) naar de omgeving zijn van belang:

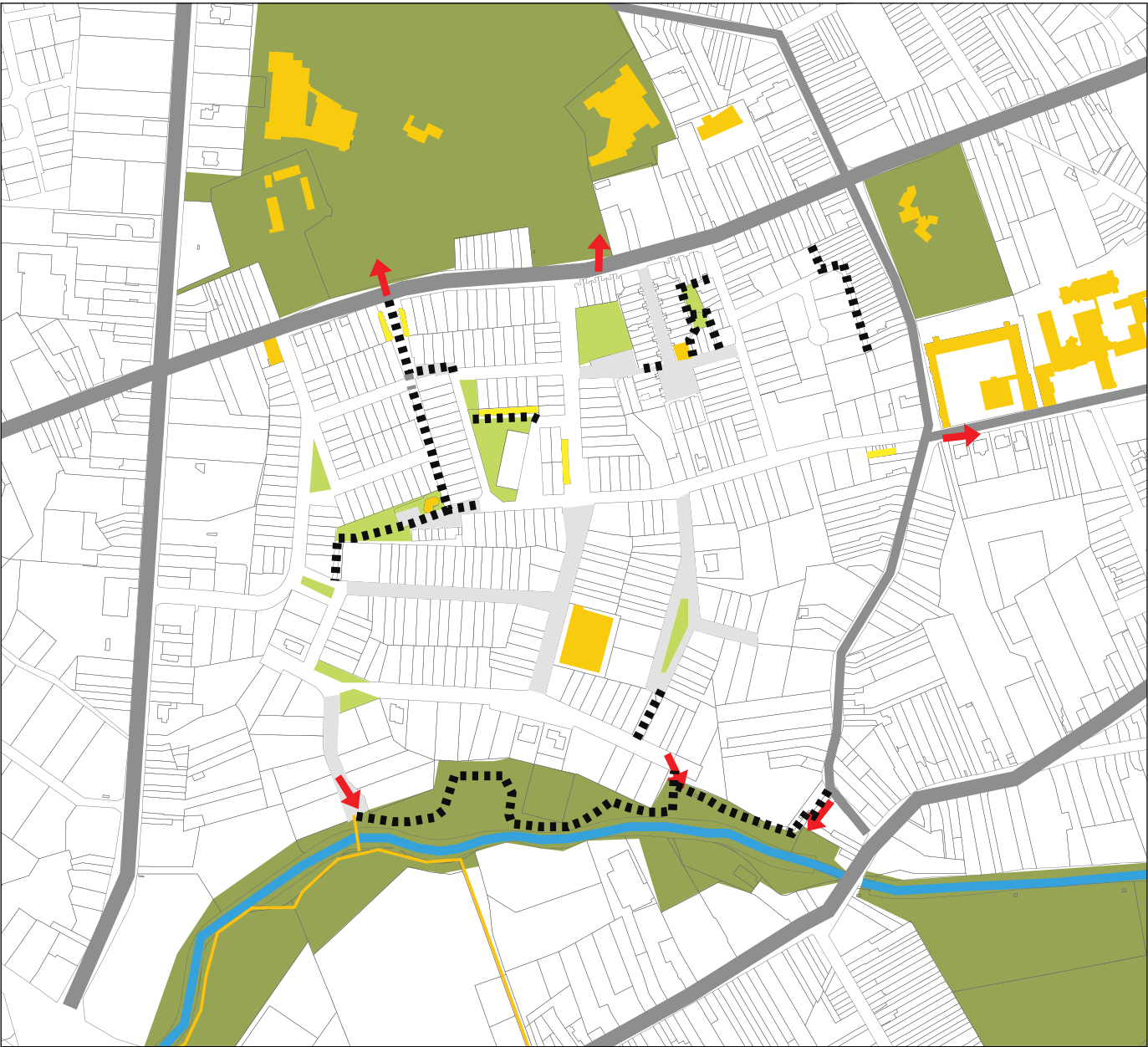
- In het noorden twee oversteken voor traag verkeer richting het sportpark
- In het oosten het verlengde van de Hoevedreef (Gasthuisstraat) richting school, rusthuis, centrumfuncties
- In het zuiden: drie toegangen tot het natuurgebied langs de Heulebeek

In het plangebied zijn op een viertal locaties garageboxen aanwezig. De beeldkwaliteit hiervan is beperkt, zeker op twee beeldbepalende locaties langs de Hoevedreef.

Verschillende doorsteken voor traag verkeer zijn aanwezig en geven het gebied een grote doorwaadbaarheid voor voetgangers en fietsers. Het pad langs de Heulebeek en het pad dat de doodlopende straten (Begonialaan, Loverlaan) verbindt maken deel uit van een groter circuit die alle groengebieden in Kuurne verbindt. Het is van belang hier een maximale verkeersveiligheid na te streven.

Er zijn een aantal verkeersaantrekkende functies aanwezig, vooral palend aan het plangebied, maar ook in zekere zin in het plangebied. In de oostelijke rand zijn er scholen en de bibliotheek. In de noordelijke rand is er het sportcomplex, jeugdcentrum, speelplein, hoeve Vandewalle, ... In het plangebied zelf is de belangrijkste functie het centrum voor personen met een handicap van groep Ubuntu. Hier is een dagcentrum gevestigd met een 20-tal personeelsleden en een 60-tal bezoekers die met busjes gebracht en afgehaald worden. De parkeervraag is aanzienlijk en gebeurt op vandaag in de voortuin en voor de busjes achteraan. Naast het dagcentrum zijn er 7 kortverblijfplaatsen en een kleine winkelruimte gericht op de buurt. Er zijn vragen voor uitbreiding: zie verder.

figuur 07: Bestaande ontsluiting



Legende

-  publieksaantrekkende functies
-  garageboxen
-  belangrijke verbindingen
-  verbindingen traag verkeer
-  kleinschalig materiaal



2.3. Sfeerbeelden



Wandelpad in Heulebeekdomein



Toegang tot Heulebeekdomein vanaf de Veld. Montgomerystraat



Openbare groenzone t.h.v. kruispunt Mimosalaan - Beeklaan



Openbare groenzone t.h.v. Bosbessenlaan - Mimosalaan



Relatief grote groenstroken langs de openbare weg



Groene voortuinen in de Veld. Montgomerystraat

figuur 08: Fotoreportage



Voorbeeld van alleenstaande woning in de Merelhoek



Straatbeeld met kleinschalige materialen, hagen, alleenstaande woningen in de Merelhoek



Sociale woonwijk: Ter Groenen Boomgaard



Woningen langs het Rode Kruisplein



Verspringende voorgevels langs de Veld, Montgomerystraat



Verspringende rooilijn langs de Groenstraat



Appartementsgebouw met sociale huurwoningen op het Rode Kruisplein



Appartementsgebouw langs de Bosbessenlaan



Sociale tewerkstellingsplaats langs de Beukenlaan: voorzijde



Sociale tewerkstellingsplaats langs het Bloemenhof: achterzijde



Erf met aan de rechterzijde de 'speel-o-theek'



Bestaande loods in gebruik voor wonen langs de Veld. Montgomerystraat



Eindpunt van de Beeklaan: zicht naar de projectzone toe



Eindpunt van de Lindenlaan: zicht naar de projectzone toe



Complex van loodsen op de hoek van de Groenstraat met de Hoevedreef



Bocht in de Veld. Montgomerystraat t.h.v. de projectzone



2.4. Inventaris bouwkundig erfgoed

In het plangebied zijn 4 panden opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.

1. Vlasserswoning

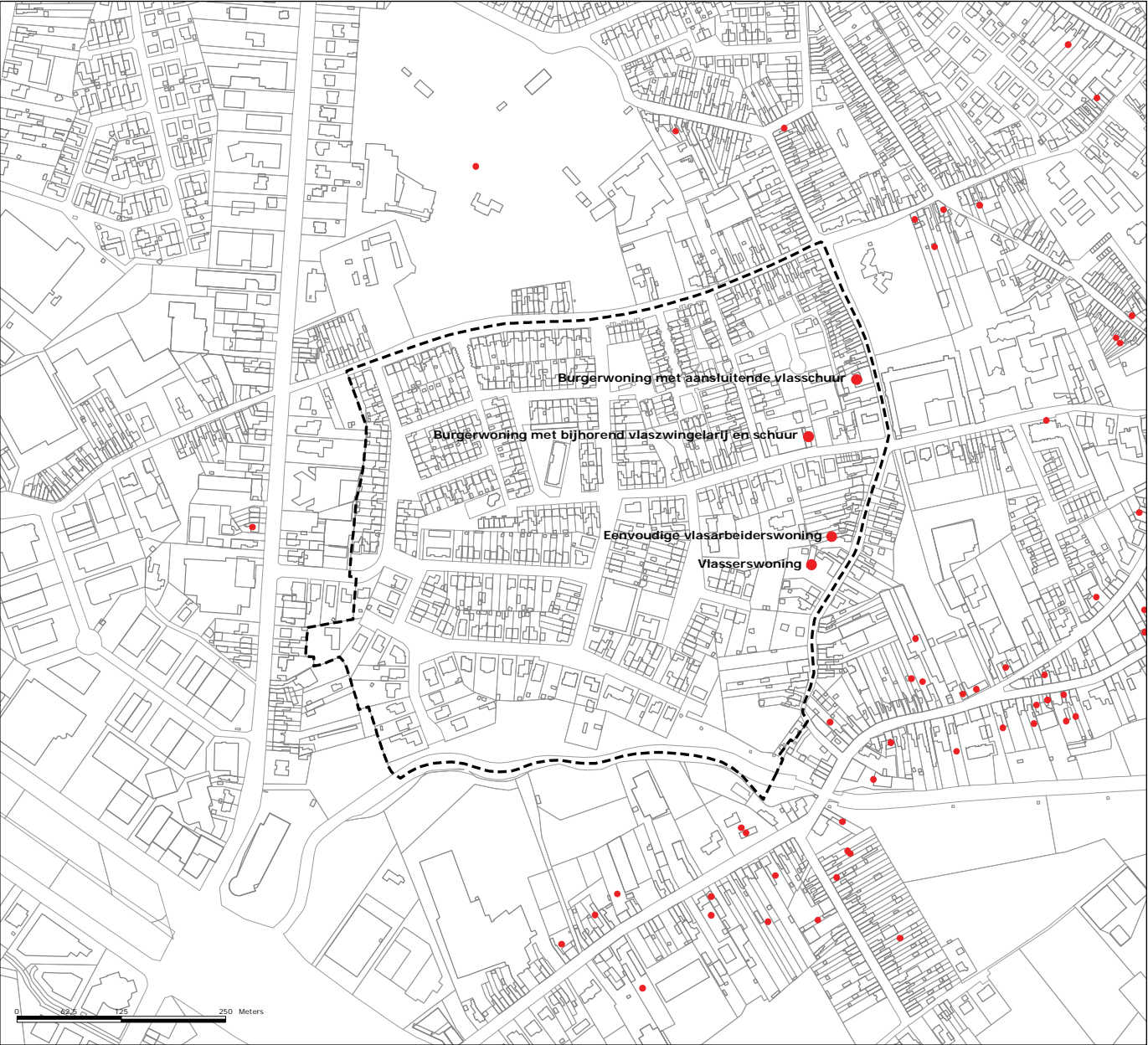
Veldm. Montgomerystraat 33
Dubbelhuisje met aansluitend schuurtje. Beschildeerde verankerde baksteenbouw onder pannen zadeldak; gepikte plint. Rechthoekige muuropeningen onder ijzeren I-balk en segmentboog in strek. Bewaarde T-ramen. Rechthoekige schuifpoort met erboven luikje. Links, typisch muurnisje in omlijsting van zwarte baksteen en Heilig Hartbeeld. Dwars aansluitend nutsgebouwtje, mogelijk voormalige zwingelarij.




2. Eenvoudige vlararbeiderswoning

Veldm. Montgomerystraat 41
Eenvoudige vlararbeiderswoning opgetrokken in 1903 door vlashandelaar Karel Lodewijk Depestele-Delobeau cf. kadaster.
Bakstenen lijstgevel doorbroken door rechthoekige muuropeningen. Naast de voordeur, brede deur vermoedelijk naar voormalige zwingelarij. Erboven muurnisje in omlijsting van zwarte baksteen bekroond door kruis.

figuur 09: Inventaris bouwkundig erfgoed



Legende

 plangebied

 Relicten

 Gehelen





3. Burgerwoning met bijhorende vlasswingelarij en schuur

Veldm. Montgomerystraat 73

Burgerwoning met aansluitende vlasschuur volgens de kadastrale gegevens gebouwd in 1928 opgetrokken door Victor Claerhoudt-Mortier. In de tuin wordt tevens een motorzwingelarij opgericht. In 1942 wordt de vlasschuur uitgebreid.

Enkelhuis met eenvoudig parement van rode baksteen op plint van arduin. Mansardedak bekleed met leien en pannen en doorbroken door twee recent toegevoegde dakkapellen. Licht vooruitspringende deurtravee. Korfbogige muuropeningen met arduinen sluit- en aanzetstenen, vernieuwd schrijnwerk. Bakstenen schuur onder pannen zadeldak (nok evenwijdig aan straat) rechthoekige schuifpoort met erboven typisch beglaasd muurnisje.

4. Burgerwoning met aansluitende vlasschuur

Hoevedreef 10

Burgerwoning met bijhorend vlasswingelarij en schuur opgetrokken in 1935 en uitgebreid in 1940 en 1957 cf. kadastrale gegevens, in opdracht van Jozef Leconte-Verhaeghe, vlaswerker.

In 1935 wordt de woning met bijhorend magazijn gebouwd. In 1940 wordt het bedrijf uitgebreid met een tweede magazijn en zwingelarij, met 11 zwingelmolens en 1 zwingelturbine. In 1957 wordt de site uitgebreid met een langgestrekt volume aan de Groenestraat.

Enkelhuis met parement van oranje baksteen op plint van arduin. Mansardedak bekleed met pannen en leien, doorbroken door twee klimmende dakkapellen. Verticale gevelaccentuering door lisenen. Korfbogige muuropeningen met arduinen sluit- en aanzetstenen. Bewaard schrijnwerk. Verdiept portaal met rechthoekige deur met smeedijzeren traliewerk met initialen "L.V."

Links, twee aanpalende monumentale schuren (nok loodrecht op straat). Rechter schuur met typerend muurnisje. Links van de schuren toegang tot de dieper gelegen vlasfabriek met magazijnen en zwingelarij met typische verluchtingsschouwen.



2.5. Knelpunten en potenties

knelpunten

- Een aantal bestaande juridische knelpunten vragen om een aanpassing van de voorschriften
- Omgang met wagen: weinig kwaliteitsvolle garageboxen, parkeerdruk mogelijk door lokaal dienstencentrum en groep Ubuntu, ...
- Te beperkte mogelijkheden voor buurtcentrum/ lokaal dienstencentrum en voor centrum voor personen met een handicap

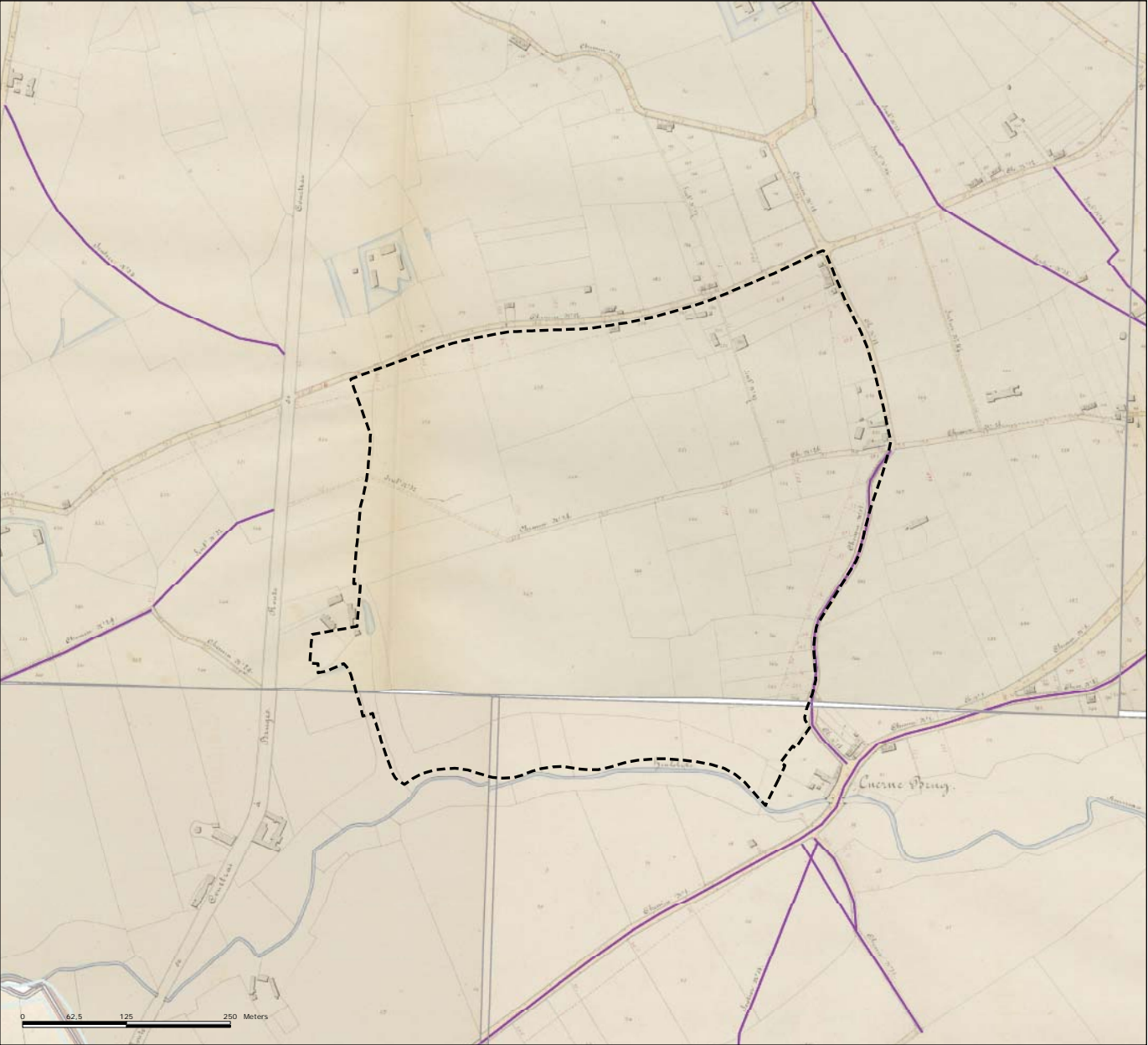
potenties

- Kans om dit gebied ook ruimtelijk uit te bouwen tot een zorgvriendelijke wijk, geschikt voor senioren, personen met een handicap en alle andere doelgroepen
- Inbreidingsproject kan bestaande woningtypes aanvullen met hedendaagse noden, kan het groengebied langs de Heulebeek zichtbaar en voelbaar maken in de woonomgeving, ...
- Herinvulling/herontwikkeling van een aantal grotere sites bieden mogelijkheden voor aanvullende functies aan het wonen
- Grote dimensies van het openbaar domein is een kans om dit in te richten als ontmoetingsruimte en er op een aantal plaatsen het parkeren in op te lossen

3. Juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels onder in: <ul style="list-style-type: none"> • woongebieden • parkgebieden
BPA	BPA Kuu 027c Erf (KB 17/01/1989) BPA Kuu 028c Hoevedreef (KB 29/12/1988) BPA Kuu 029C Beeklaan (KB 17/01/1989)
RUP	/
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	Zie kaart
Milieuvergunningen	Zie kaart
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	/
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	/
Buurtwegen	Zie kaart
Waterlopen (categorisering)	Heulebeek: beek van 1e categorie
VEN-gebied, IVON-gebied	/
Herbevestigd agrarisch gebied	/
Gemeentelijke verordeningen	/
Andere	/

figuur 10: Buurtwegen



Legende

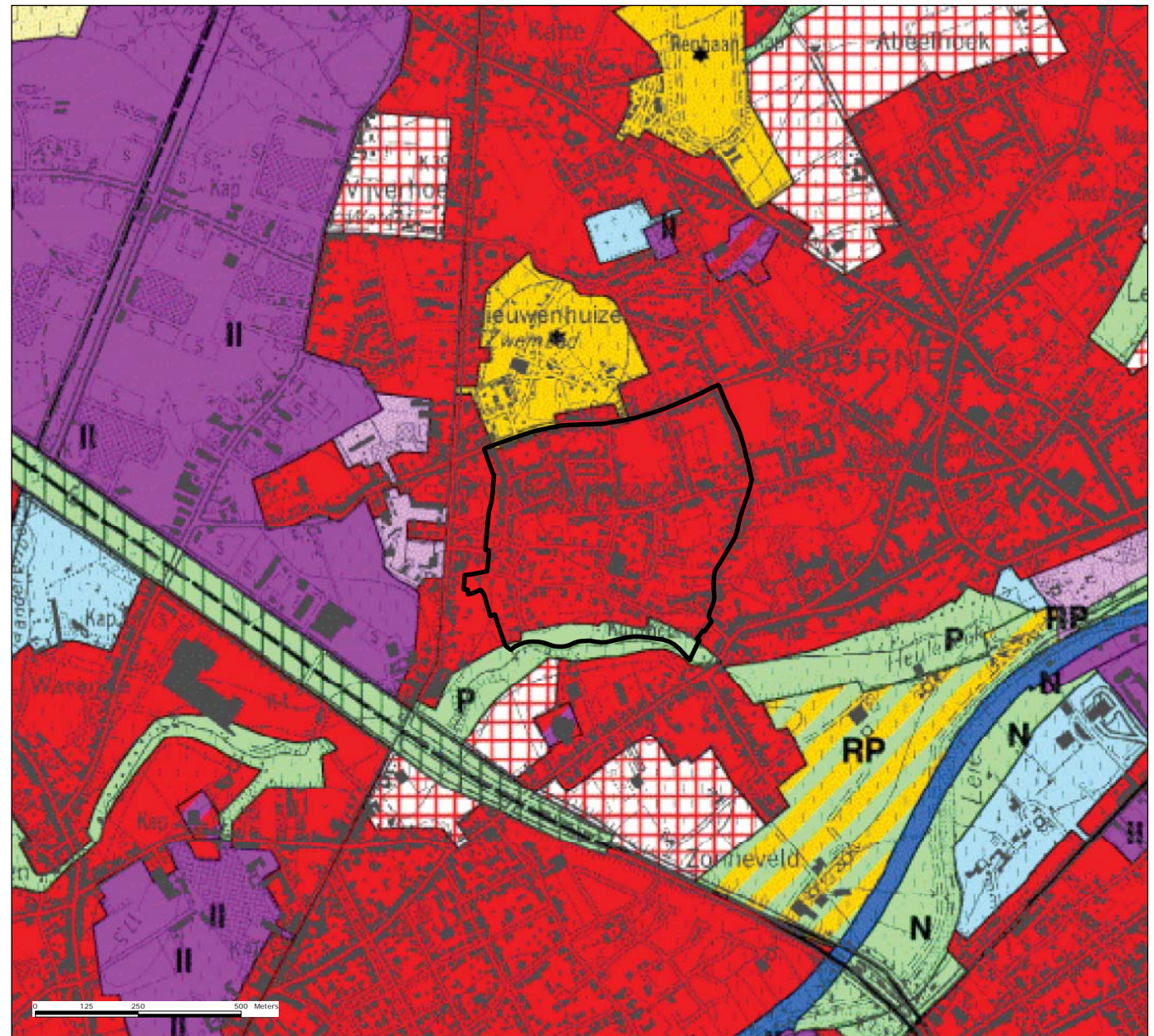
-  plangebied
-  wijzigingen



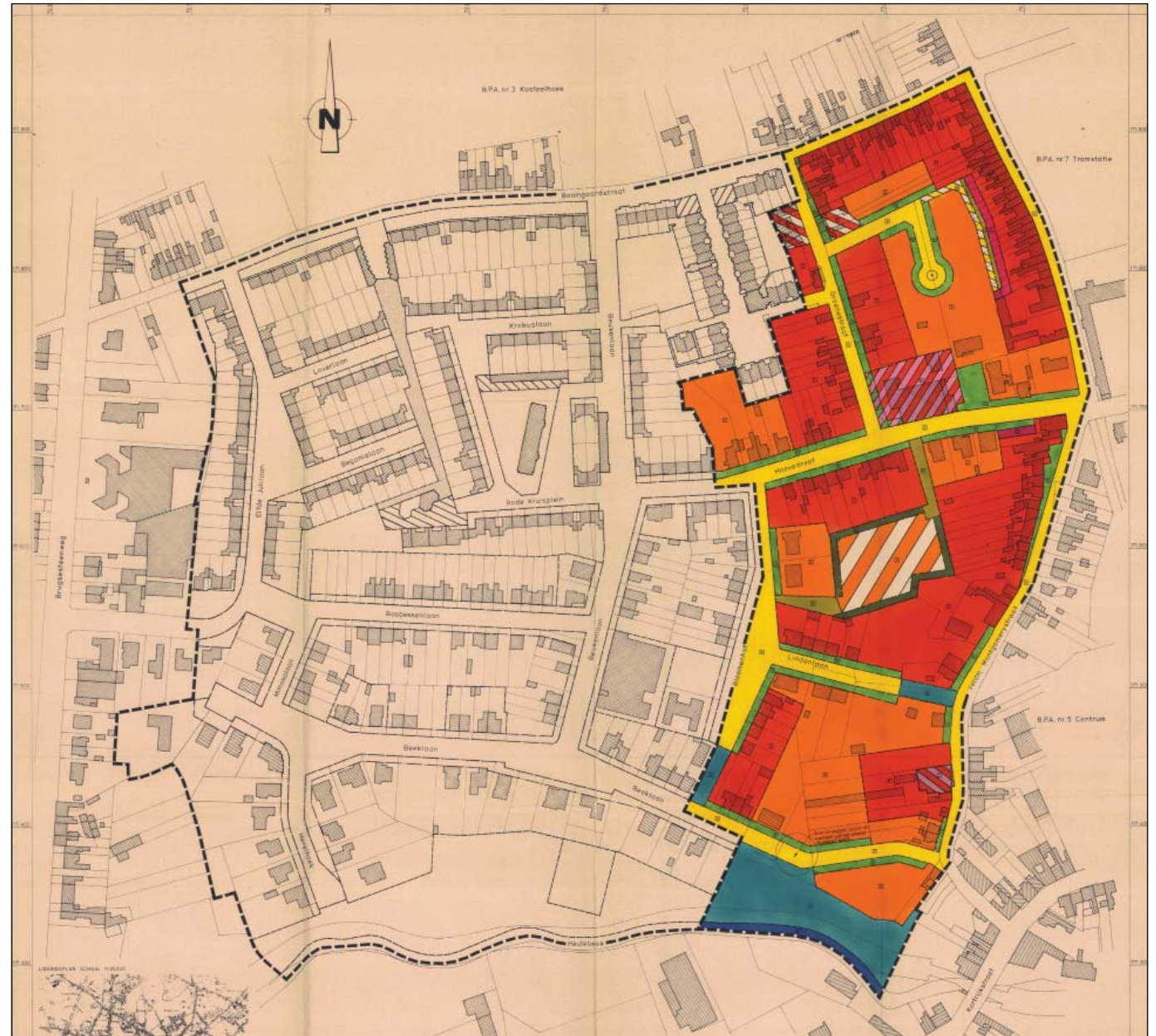
figuur 11: Gewestplan

Legende

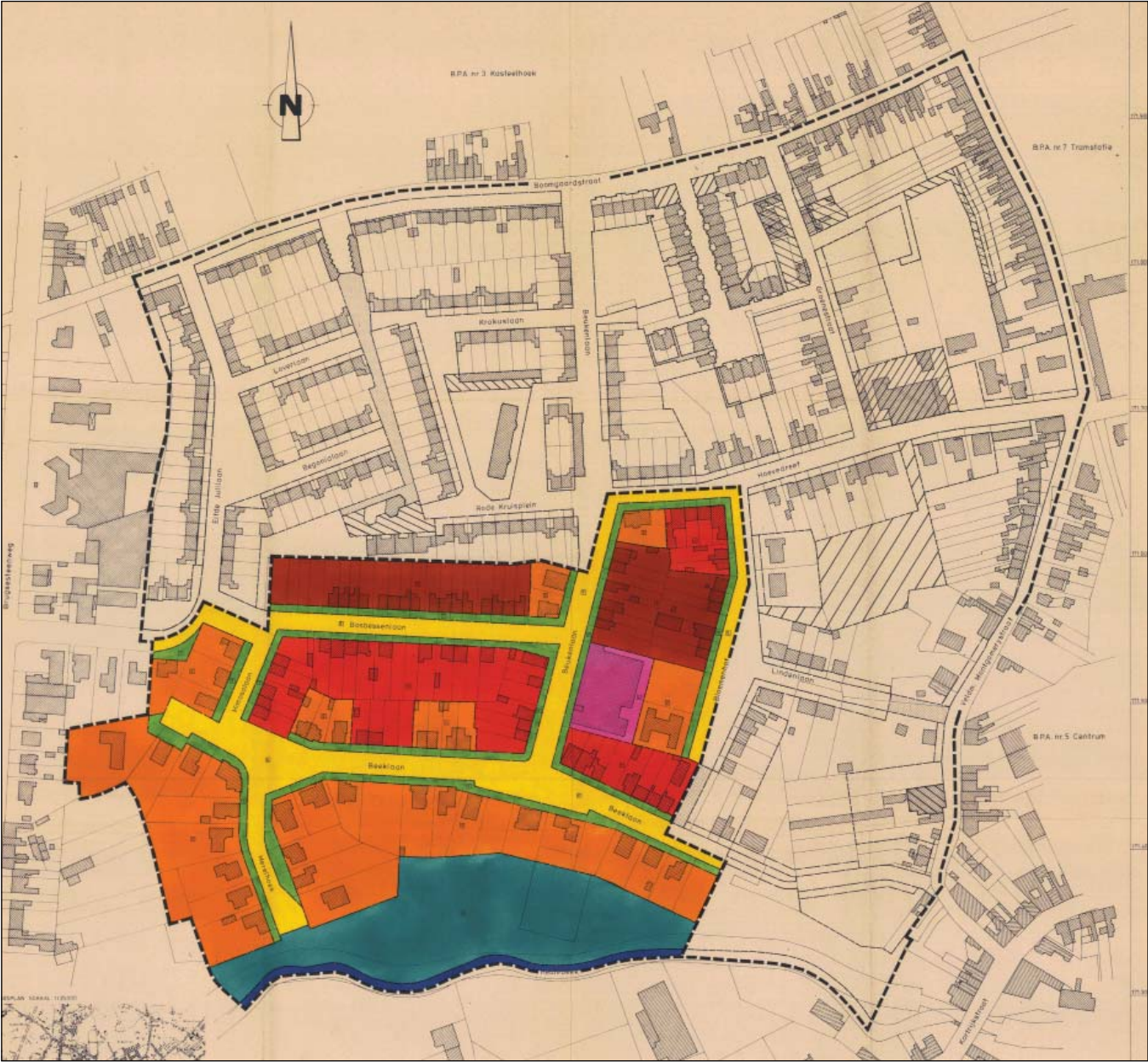
-  plangebied
-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebieden
-  gemengd woon en industriegebied
-  milieubelastende industrieën
-  industriegebieden
-  ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding
-  reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding
-  agrarische gebieden
-  parkgebieden
-  natuurgebieden
-  gebieden voor dagrecreatie
-  recreatieve parkgebieden
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  bestaande hoogspanningsleidingen
-  reservatiegebieden
-  bestaande spoorwegen



figuur 13: BPA Kuu 028c Hoeverdreef


















figuur 14: BPA 029c Beeklaan



figuur 15: Goedgekeurde niet vervalLEN verkavelingen

Legende

-  plangebied
-  34023_5.00_0519650000202_11072006_150046
-  34023_5.00_0519650000203_11072006_152657
-  34023_5.00_0519650000204_11072006_160107
-  34023_5.00_0519650000205_11072006_155122
-  34023_5.00_0519650000206_11242006_152735
-  34023_5.00_0519670000201_11172006_082454
-  34023_5.00_0519670000202_11172006_084936
-  34023_5.00_0519810000101_11222006_115747
-  34023_5.00_0519830000101_11222006_140537
-  34023_5.00_0519850000101_11222006_162814
-  34023_5.00_0519850000102_11232006_082044
-  34023_5.00_0519850000201_11232006_084849
-  34023_5.00_0519990000201_11272006_085328
-  34023_5.00_0520120000701_26032013



4. Planningscontext

4.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het plangebied is gelegen in het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Volgende ontwikkelingsperspectieven (RSV pg. 354-373) voor stedelijke gebieden, relevant voor het plangebied, staan voorop:

- Realiseren van een groter aandeel bijkomende woningen
- Streven naar een richtdichtheid van 25 woongelegenheden per hectare
- Differentiëren en verbeteren van de woonvoorraad
- Versterken van de multifunctionaliteit
- Inplanten van (stedelijke) voorzieningen afgestemd op het belang van het regionaalstedelijk gebied
- Bundelen van kleinhandel op binnenstedelijke locaties en op kleinhandelszones
- Optimaliseren van de aanwezige recreatieve en toeristische voorzieningen
- Verzorgen van collectieve en openbare ruimten
- Behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden

4.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

Binnen de provinciale planningscontext maakt het plangebied deel uit van de deelruimte 'Leieruimte'. De Leieruimte wordt gezien als een complementaire en/of ondersteunende schakel tussen de Vlaamse zeehavens en het Rijsselse dat in belang toeneemt op het vlak van logistiek en dienstverlening. Hierbij wordt gestreefd naar dynamische economische ontwikkelingen en naar een kwalitatieve leefomgeving.

Volgende elementen zijn bepalend voor deze ruimte en het ruimtelijk beleid:

- De Leieas als multifunctionele drager
- Wegeninfrastructuur als economische drager
- Stedelijke gebieden Kortrijk-Waregem-Menen als knooppunten van ontwikkeling
- Open-ruimteverbindingen als groene longen in de Leieband

De Heulebeek werd in het PRS West-Vlaanderen geselecteerd als natuurverbingsgebied.

4.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

In de bindende bepalingen van het GRS van Kuurne wordt gesteld dat de gemeente actief zal meewerken aan inbreidingsprojecten door projecten op te zetten, overleg te voeren en een wettelijk kader te voorzien. Onder meer de detaillering van de afbakening van de nederzittingsstructuren ten opzichte van de open-ruimtegebieden is een actiepoint.

De Heulebeekvallei is een lokaal structurerend toeristisch-recreatief knooppunt. Vooral het deel ter hoogte van de Leiemeersen en de monding in de Leie is hierbij van belang.

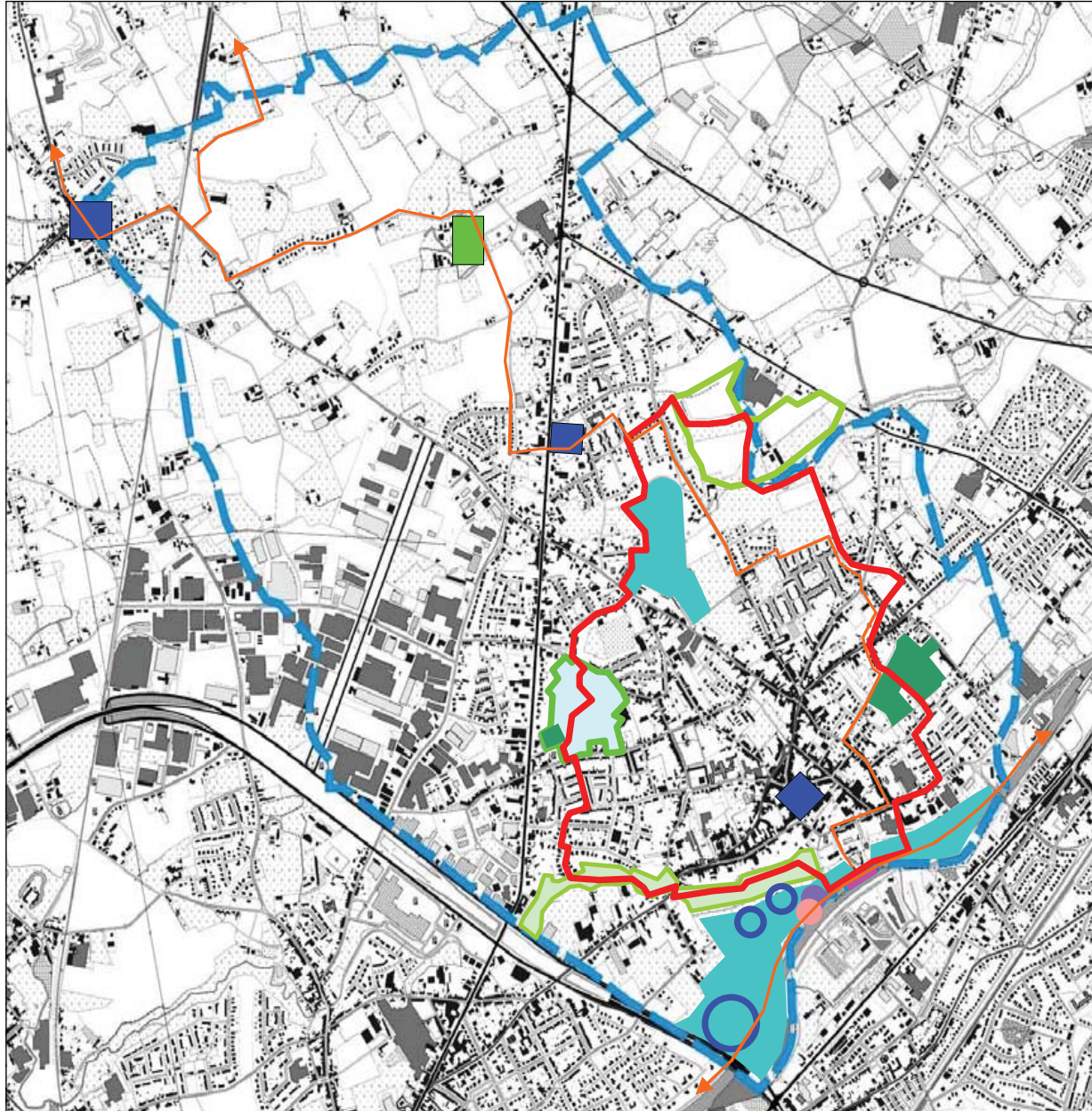
In het richtinggevend deel behoort het plangebied tot de deelruimte 1: centrum/Sint-Pieter. Het plangebied maakt deel uit van de residentiële woonwijken aansluitend bij het gemengd woongebied en het historisch kerngebied. Een dichtheid van 20 à 25 w/ha wordt voor ogen gehouden. Deze gebieden worden gekenmerkt door een grote diversiteit aan dichtheid, woningtypes, ouderdom van woningen, aanwezigheid van voorzieningen. Naast woningen kunnen gemeenschapsvoorzieningen en kleinschalige handelsfuncties op buurtniveau in deze verblijfsgebieden blijvend voorkomen. In het gemengd woongebied kunnen functies die verenigbaar zijn met het wonen bestaan.

Anderzijds wordt ook op bepaalde plaatsen geopteerd voor de bestemmingsomschakeling van bestaande industrie-eilanden naar gemengde woongebieden. Er dient voldoende aandacht te worden besteed aan voldoende openbaar groen en kwalitatieve openbare ruimte.

In het GRS wordt een gewenst gemeentelijk voetgangerscircuit voorgesteld die alle interessante open, groene ruimtes verbindt. Dit werd zowel in het mobiliteitsplan als in een studie rond de groenzones bevestigd. Op vandaag zijn er echter nog veel ontbrekende segmenten en onveilige oversteekplaatsen in dit circuit.

De landbouw langs de Heulebeek dient ondergeschikt te zijn aan recreatie en natuurontwikkeling.

Het stedelijk groen vervult een essentiële rol bij de intensivering van de woongebieden.






















GRS Kuurne: weergave gewenst circuit voor traag verkeer

GEMEENTE KURNE
RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN
INFORMATIEF DEEL

bestaande
toeristisch-recreatieve structuur

kaart 19

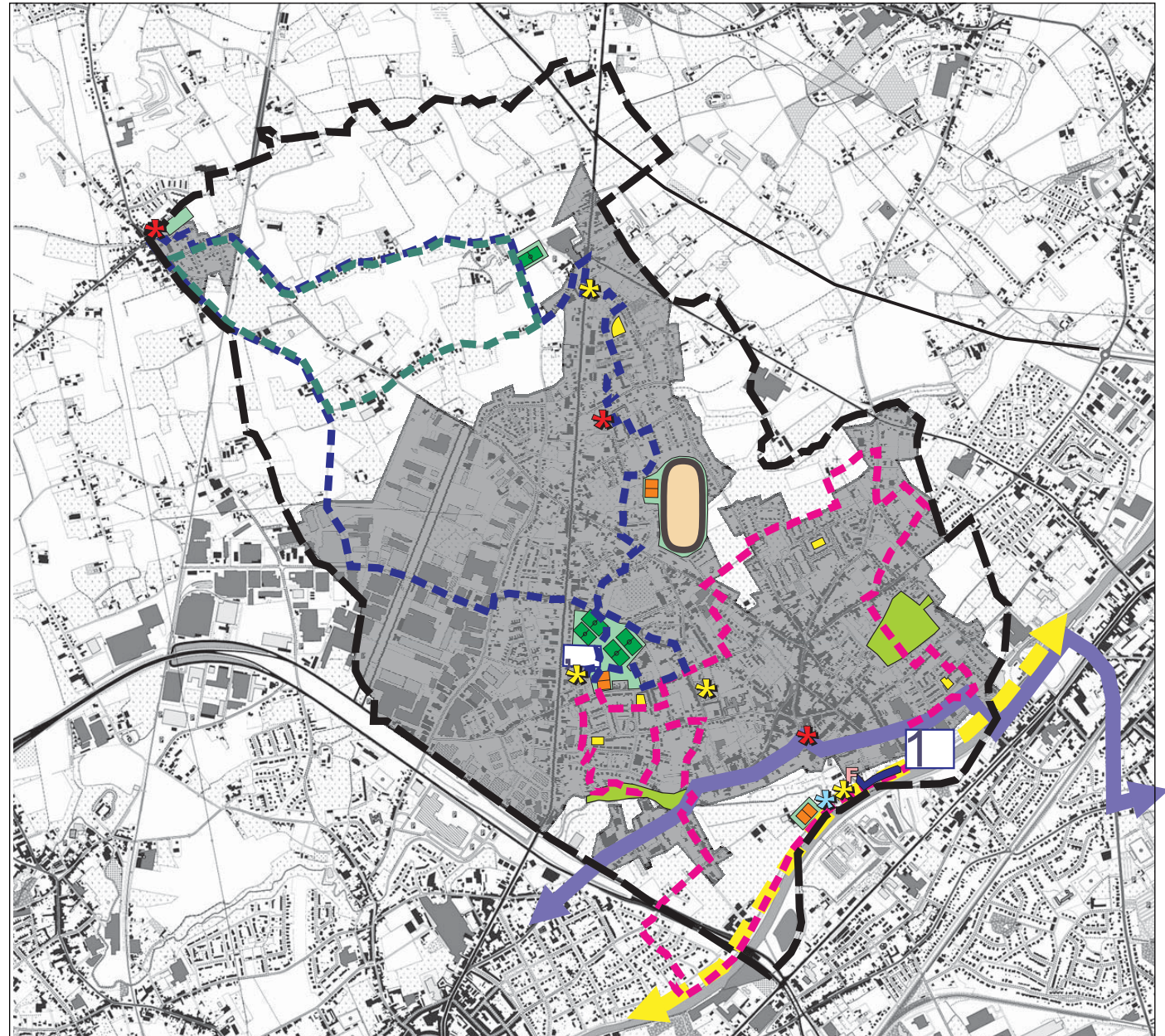
legende

-  Sportfaciliteiten
-  Trapveldje
-  Hippodroom
-  Jachthaven
-  Zwembad
-  Mogelijkheid tot waterskiën
-  Fitnessmogelijkheid
-  Tennisveld
-  Voetbalveld
-  Kerk
-  Bezienswaardigheid
-  Museum
-  Natuurpark
-  Bonaerdepad
-  Ezelspad
-  Landbouwleerpad
-  Leievallei-fietsroute, LF-route
-  Streuvels-autoroute
-  Gemeentegrens Kuurne



intercommunale leiedal

leiedal



GEMEENTE KUURNE
 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN
 RICHTINGGEVEND DEEL

deelruimte 1 en 2: Kuurne en Sint-Pieter

kaart 44

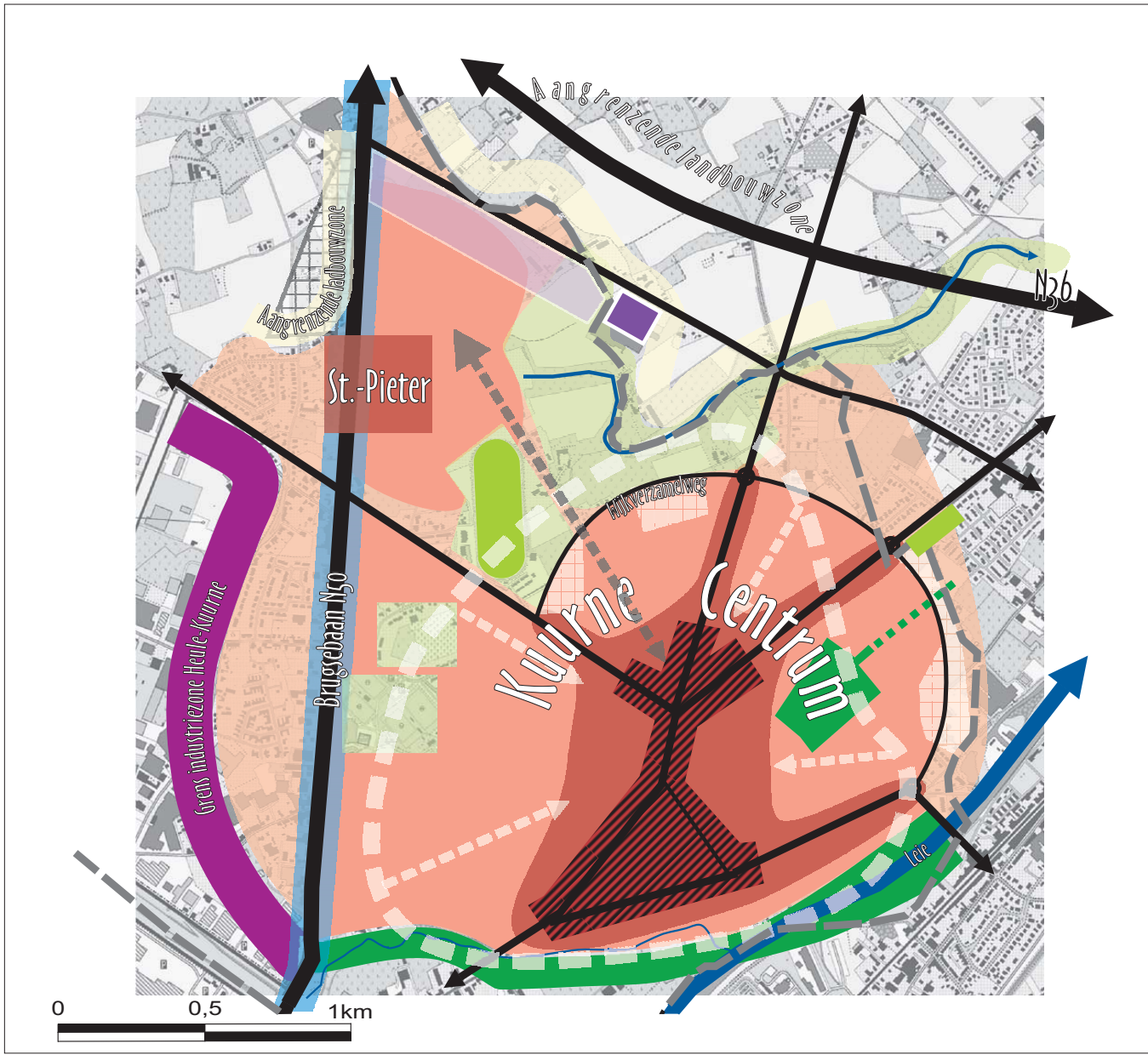
legende

-  Verblifsgebied buiten de centra
-  Verblifsgebied binnen de centra
-  Gemengd woongebied
-  Historisch kerngebied
-  Prioritair aan te snijden woonuitbreidingsgebied
-  Aan te snijden woonuitbreidingsgebied op lange termijn
-  Industriële activiteiten
-  Zone voor wonen en dienstverlening
-  Zone voor menging van wonen bedrijvigheid en dienstverlening

-  Open functies/gebieden tussen Sint-Pieter en Kuurne Centrum
-  Renbaan Kuurne
-  Natuurlijke omgevingen
-  Aangrenzende landbouwzones
-  Recreatieve fietsverbindingen door de kern
-  Lokale weg III - Centrumstraat
-  Lokale weg II
-  N50, N36 Secundaire wegen I
-  Gemeentegrens Kuurne



Intercommunale leiedal  leiedal



4.4. Woonplan

In september 2009 keurde Kuurne een woonplan goed. In 2013 zal dit woonplan geactualiseerd en bijgestuurd worden.

In het bestaande woonplan worden beleidsopties per projectzone gespecificeerd. Het gebied langs de Heulebeek (waarvoor in dit RUP een inrichtingsschets opgemaakt wordt) is één van de gebieden opgenomen in het woonplan: gebied nr. 4 Beeklaan. Door de nabijheid bij het woonzorgcentrum Heilige Familie en de ligging in het centrum lijkt het vanuit het woonplan wel een interessante locatie voor een woonaanbod naar senioren toe.

4.5. Woonzorgproject Hoevewijk

Het woonzorgproject van de Hoevewijk is een samenwerkingsproject van het OCMW Kuurne, de Kuurnse Ouderenraad, de Kuurnse Huisartsenkring, het Lokaal Steunpunt Thuiszorg, de Sociale Huisvestingsmaatschappij Eigen Gift - Eigen Hulp, BIK VZW, Groep Ubuntu VZW en de provincie West-Vlaanderen.

Door te werken aan een betere afstemming tussen de sectoren wonen, zorg en welzijn wil het project de bewoners van de Hoevewijk helpen om zo lang mogelijk in de beste omstandigheden in hun vertrouwde woonomgeving te blijven wonen.

Volgende acties worden gepland:

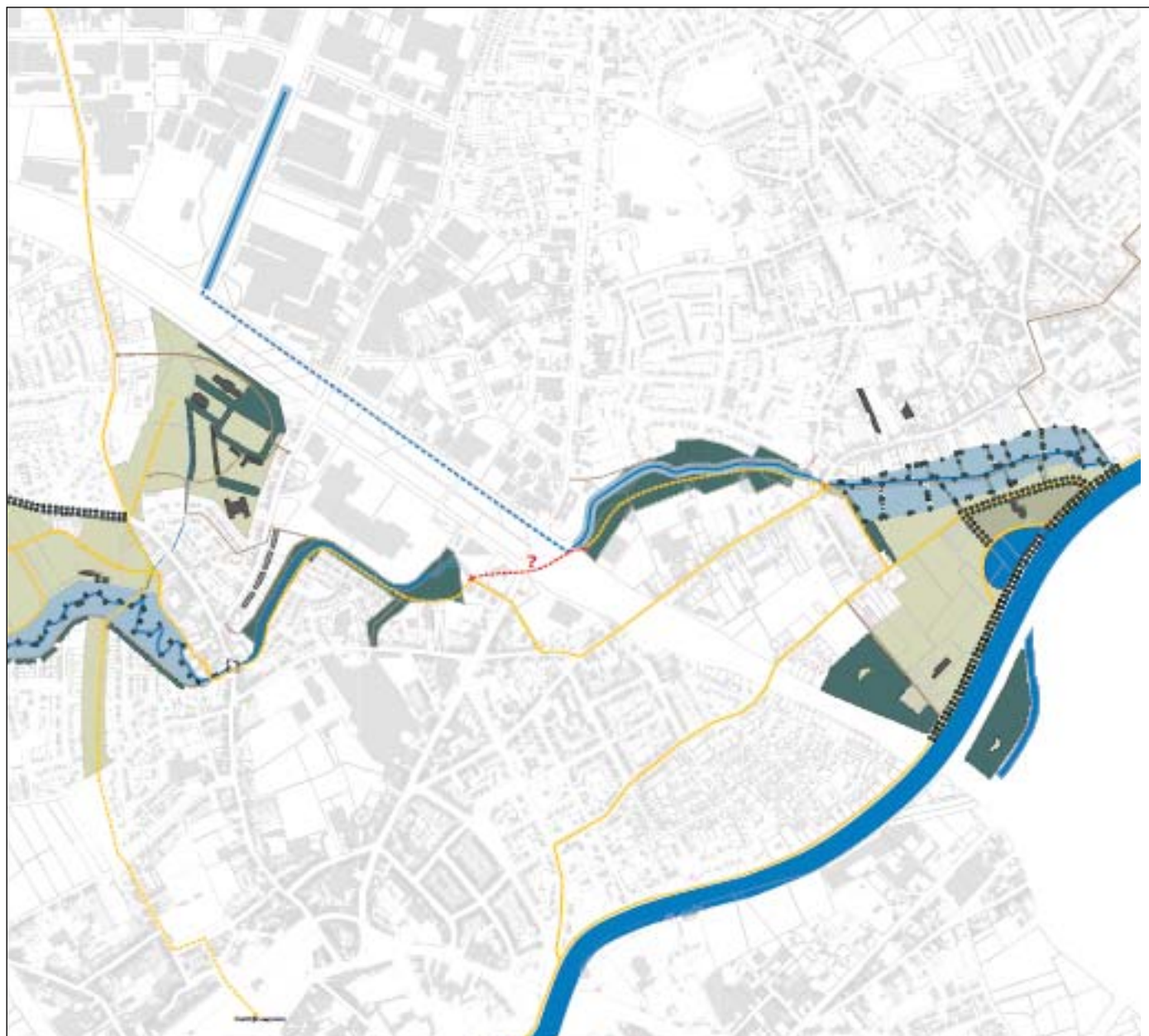
- Het aanbieden van tools en begeleiden van personen om de eigen woning zo aan te passen dat men er 'levenslang' kan blijven wonen
- Het zorgen voor een aanbod van aangepaste woningen
- Het voorzien in de nodige zorg om zo lang als mogelijk te kunnen blijven thuis wonen
- Het werken aan een woonomgeving, dat voldoende te bieden heeft om aantrekkelijk

te blijven gedurende alle levensfasen van de bewoners en waar bewoners niet geïsoleerd geraken

- Het organiseren van infocampagnes rond woningaanpassing en de gemeentelijke adviespremie 'levenslang wonen'
- Het realiseren van multidisciplinaire woningscreenings
- Het opmaken van een lokaal toewijzingsreglement
- Het ijveren voor het maken van kangoeroewonen in een deel van het patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappij
- De uitbouw van een zorgloket en een zorgnetwerk in de Hoevewijk
- Het organiseren van regelmatige overlegmomenten onder professionele zorgverstrekkers, mantelzorgers, vrijwilligers en "kangoeroewoners"
- Het bieden van ondersteuning en vorming aan deze groepen
- Het onderzoeken van de mogelijkheid van 24-uurpermanentie, een wijkgezondheidscentrum
- Het uitbouwen van een buurtcentrum met geregeld activiteiten en de mogelijkheid tot ontmoeting en ontspanning
- Het zoeken naar en ondersteunen van bewoners die zorgtaakjes willen opnemen in het kader van kangoeroewonen of die verjaardagsbezoeken brengen
- Het organiseren van bewonersvergaderingen rond beleidsaspecten

De Hoevewijk werd uitgepikt omdat hier bijzonder veel senioren en aankomende senioren gesitueerd zijn. 37% van de bewoners is al ouder dan 60 jaar.

Het woonzorgproject Hoevewijk is geen ruimtelijk project, maar heeft wel linken met ruimtelijke ordening. De uitbouw van een buurtcentrum (lokaal dienstencentrum) in het hoekgebouw van de wijk Ter Groenen Boomgaard is bijvoorbeeld een concreet gevolg van dit project.



figuur 16: Eindrapport Heerlijke Heulebeek, april 2008, Leiedal

4.6. Heerlijke Heulebeek

In 2008 werd het project Heerlijke Heulebeek gefinaliseerd in een einddocument. Het project doet een gebiedsgerichte, geïntegreerde visie over de Heulebeek en de aanpalende gronden en functies. De Heulebeekvallei in Kuurne is één van de deelgebieden.

Voor het segment van de Heulebeek ter hoogte van het plangebied wordt een uitbreiding van het Heulebeekdomein aan de zuidelijke (rechter)oever voor ogen gehouden. Er wordt gedacht aan een combinatie van een dichte bosrijke beplanting en beekbegeleidende begroeiing. Een wandelpad is hier nodig om het gebied ook toegankelijk te maken. Een bestaand knelpunt hierbij is de connectie van dit pad naar de andere zijde van de R8.

4.7. Aanpalend BPA ten zuiden van de Heulebeek

Ten zuiden van het plangebied geldt het BPA Kuu 026 Heulebeek (MB 10/04/2002). Het is wenselijk een afstemming te hebben met dit bestaande BPA.

De Heulebeek zelf wordt bestemd als een zone voor waterloop met erlangs een zone voor park.

Langs de Heulebeek zijn verschillende woonprojecten mogelijk met verschillende types (ook meergezinswoningen). De kroonlijsthoogte mag maximum 7 m zijn, de nok maximum 13 m; in één deelzone is de bouwhoogte niet beperkt.

Tot op vandaag werden aan deze zijde geen woonprojecten gerealiseerd.

figuur 17: BPA Kuu 026 Heulebeek

Legende

LEGENDE BESTEMMINGSPLAN

- KLEUR** DE KLEUR VERWIJST NAAR DE VERSCHILLENDE BESTEMMINGSZONES. DE VERKLARING IS TERUG TE VINDEN IN HET BUNDEL MET DE STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN (TABEL 1 EN 2).
- GRENS BESTEMMINGSZONE
 - ROOILIJN
 - - - VERPLICHTE BOUWLIJN
 - - - VERPLICHTE BOUWLIJN OP ROOILIJN
 - - - UITERSTE GRENS DER GEBOUWEN
 - + ROOILIJN WAAR GEEN TOEGELETEN IS
 - ⊕ TE BEMAHEN BOOM
 - Ⓜ ZONENUMMER

Bouwzones

- blauwgroen 1** Zone voor grootschalige stedelijke en parastedelijke functies
- sienna 2** Zone voor wonen en centrumfuncties – aaneengesloten bebouwing
- vermiljoen 3** Zone voor wonen – aaneengesloten bebouwing
- oranje 4** Zone voor wonen – halfopen en open bebouwing
- oker 5** Zone voor wonen met residentieel karakter – menging van verschillende bouwtypologieën
- roze 6** Zone voor kleine en middelgrote bedrijven verenigbaar met de woonomgeving
- kleur/kleur 7** Zone met wisselbestemming

Open ruimten

- geel 8** Zone voor openbare wegenis
- raster 9** Zone voor openbare wegenis – as van de straat
- geel 10** Zone voor openbare wegenis, plein
- geel/loofgroen 11** Zone voor parking
- raster 12** Zone voor voetgangersverbinding
- dennegroen 13a** Zone voor park
- dennegroen 13b** Zone voor park
- bronsgroen 14** Zone voor groenscherm
- donkerblauw 15** Zone voor waterloop
- raster 16** Zone met bouwverbod
- Zone voor regenwaterreservoir**



5. Planningsopties

5.1. Zorgwonen en verdichten

Het plangebied omvat een woonwijk die enerzijds vlakbij het centrum en allerlei voorzieningen in Kuurne gesitueerd is. Anderzijds is het ook een woonwijk met een grote vergrijzing, waar onder meer al op ingespeeld wordt via de inplanting van een buurtcentrum/lokaal dienstencentrum. Tenslotte is er in de wijk ook een sociale tewerkstellingsplaats + beperkt aantal verblijven aanwezig voor personen met een handicap. Deze specifieke elementen maken dat de wijk zich leent voor een verdichting van de traditionele Vlaamse alleenstaande woning op zijn kavel, met specifieke aandacht voor zorgwonen naar verschillende doelgroepen toe: zowel voor senioren, personen met een handicap, alleenstaanden, als voor andere doelgroepen.

Hedendaagse voorbeelden van combinaties van zorg met verdichten in bestaande woonomgevingen tonen dat er heel wat mogelijkheden zijn, ook in de villawijken en ook met respect voor privacy en bezonning van omringende woningen. Zie de pagina's hiernaast voor dergelijke voorbeelden. De voorbeelden tonen het uitbreiden van de bestaande woning met een kleinere wooneenheid (studio) in de zijtuin, voortuin, achtertuin of zelfs bovenop de bestaande woning. De voorbeelden tonen ook meerdere woningen onder één dak die op zich de schaal van de woonwijk respecteren: zowel studio's als gezinswoningen.

In dit RUP willen we specifieke voorschriften uitwerken waarmee verdichting en zorgwonen in de praktijk mogelijk worden. Naast de zorgproblematiek biedt het tegelijk een antwoord op de dure grondprijzen, de vraag naar collectieve woonvormen, de gezinsverdunding.

Een aantal aandachtspunten zijn hierbij echter van belang.

In de eerste plaats het parkeren. Er dient vermeden te worden dat de parkeerdruk in het openbaar domein nog verhoogt. Woonvormen voor specifieke doelgroepen brengen echter vaak weinig auto's met zich mee, zeker in deze centrale ligging. Voor kleine gezinnen is dit anders. Het kunnen stallen van de auto's op eigen terrein op een kwaliteitsvolle manier is een voorwaarde voor het opsplitsen van woningen. Een andere belangrijke voorwaarde is het respect voor de privacy van de omwonenden. Dakterrassen zullen in dit opzicht streng geëvalueerd worden. De opsplitsing van woningen in het kader van woonzorg gaat bij dit RUP verder dan de decretale mogelijkheden. Het gaat hier duidelijk niet om een meldingsplichtige handeling, maar om een functiewijziging (van eengezinswoning naar meergezinswoning) waarbij een vergunning noodzakelijk is.

In het kader van levenslang wonen zijn een aantal elementen van belang bij nieuwbouw of verbouwingen. De belangrijkste zijn:

- een manoeuvreerruimte in iedere verblijfsruimte van 1,5 x 1,5 m
- de hoogteverschillen bij de toegang en op het gelijkvloers beperken tot 2 cm
- toilet op gelijkvloers van minstens 90 cm x 130 cm groot waarbij de deur naar buiten open draait
- de deuropeningen en gangbreedte hebben een vrije breedte van minstens 85 cm
- Stopcontacten, schakelaars, ... worden op een hoogte van 90 cm à 120 cm geplaatst
- er wordt een rechte trap in één stuk voorzien.

Dit wordt echter niet in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen omdat moeilijk op dit schaalniveau afdwingbaar is.



zorgverkaveling - Rob Cuyvers - ideeënwedstrijd

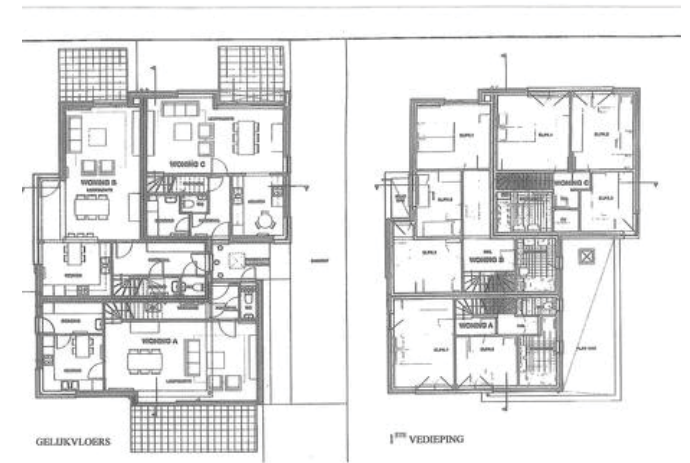


Leiedal, januari 2014



groepswooning 10 studio's - Huiswerk - Zoersel - Monnikenheide VZW

clustering van 3 woningen, Boyendaal, Herenthout, SHM Kleine Landeigendom Zuiderkempen



verbouwing van een woning tot kangoeroewoning - architectenbureau Houtmeyers, Waanrode



5.2. Inrichting openbaar domein

In het huidige BPA zijn de straten in de woonwijken als zone bepaald met een grote breedte en met een overmaat op vele kruispunten.

Het is wenselijk deze overdimensionering te behouden. Dit biedt immers heel wat kansen:

- Kindvriendelijke openbare ruimte.
Dit vraagt een voldoende breed voetpad, veilige oversteekplaatsen en spelaanleidingen langs het wandelcircuit.
In de publicatie "kind & ruimte, kindgerichte planning van publieke ruimte" worden heel wat suggesties gegeven van kindvriendelijke publieke ruimte. De beelden hiernaast tonen er twee van.
- Integraal toegankelijk circuit doorheen de wijk.
In de woonzorgzone in Wervik ontwikkelden ze een circuit dat ook voor mensen met beperkte mobiliteit geschikt is. Dit heeft te maken met wegwerken van drempels, obstakels op de voetpaden, maar ook met comfortabele rustplaatsen onderweg.
Dit vraagt uiteraard ook voldoende ruimte. Het beeld hiernaast illustreert dit.
- Tenslotte wordt de parkeerdruk in het plangebied op vandaag reeds gevoeld. Met de geplande evoluties van lokaal dienstencentrum, werkplaats voor personen met een handicap, verdichting, andere functies kan de vraag naar parkeren nog toenemen. In een openbaar domein waar nog 'marges' bestaan, kan indien nodig bijkomende ruimte ingenomen worden voor parkeren. Zie ook hier een aantal beelden hiernaast.

Het bestaande openbaar domein staat voor kansen en flexibiliteit. Om in de toekomst geen juridische problemen te hebben (parkeren in groen) is het nodig de flexibiliteit waar mogelijk te garanderen. Het privatiseren van het openbaar domein is niet wenselijk.



Het is verder wenselijk het materiaalgebruik in het openbaar domein te systematiseren en op elkaar af te stemmen. Er kan bijvoorbeeld voor gekozen worden om kleinschalige materialen enkel bij doodlopende straten te gebruiken.

5.3. Mogelijkheden voor niet-woonfuncties

Op vandaag zijn al verschillende niet-woonfuncties aanwezig:

- buurtwinkels zoals bakker, bloemenzaak
- buurtcentrum in het hoekgebouw van Ter Groenen Boomgaard die men als lokaal dienstencentrum wenst uit te bouwen
- dagcentrum voor personen met een handicap met winkel

In samenhang met de uitbouw van de wijk als 'zorgvriendelijke wijk' of 'levensloopbestendige' wijk is een aanbod van voorzieningen dichtbij de woningen van belang. Het is daarom aangewezen om ook verder niet-woonfuncties toe te laten en mogelijk te maken.

Niet alles kan echter overal.

Een goed nabuurschap is hier van belang. Dit heeft te maken met het type activiteiten: geen overlast (lawaai, geur, risico's, privacy, ...) ten aanzien van de woonfunctie. Dit heeft ook in belangrijke mate te maken met de mobiliteit. Het is niet toelaatbaar dat sterk verkeersaantrekkende of zwaar vervoer-genererende activiteiten in de woonwijk een plaats krijgen. Uit de ervaringen met het dagcentrum blijkt de parkeerproblematiek van groot belang.

Er is een onderscheid tussen soort omgeving. Zo kan er langs de Montgomerystraat, de Boomgaardstraat, en de Hoevedreef meer toegelaten worden vanwege het reeds bestaande gemengde karakter van de straten en het grotere belang als doorgaande verbinding van de straten. Hier kunnen bijvoorbeeld

ook autonome niet-woonfuncties toegelaten worden. In de andere, residentiële straten kunnen kantoren, diensten, handel toegelaten worden, steeds in combinatie met een woning.

In het plangebied zijn er een aantal specifieke sites aanwezig die morfologisch een uitzondering vormen. Het gaat hier om de voormalige hoeve, de hoek met vlasschuren, de grotere percelen, de hoekpercelen, ... Op deze percelen of in deze gebouwen zijn vaak nog mogelijkheden voor niet-woonfuncties door de grotere oppervlakte. Het is wenselijk deze mogelijkheden te behouden.

5.4. Centrum voor personen met een handicap (groep Ubuntu)

De schets toont een maximaal scenario voor uitbreiding van de site. De hal aan de Beukenlaan kan op de verdieping verder uitbreiden indien er aandacht is voor de privacy en bezonning van aanpalende percelen. Structureel is hiervoor reeds alles voorzien in het gebouw.

De bebouwde oppervlakte op het gelijkvloers kan niet uitbreiden.

Het ene en eventueel tweede perceel langs het Bloemenhof kunnen bebouwd en ingericht worden in functie van huisvesting (van personen met een handicap) in combinatie met parkeren of kleinschalige kantoren/diensten/handel. Aan deze zijde dient een bebouwing te worden voorzien in overeenstemming met het woonkarakter van deze straat: bouwlijnen, kleinschaligheid, bouwhoogte, bouwdiepte, voortuin, vrije zijtuinstrook, ritmiek in de gevel, ...

Op het eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn. Dit betekent dat er plaats is voor het parkeren van minstens 5 mini-busjes + minstens evenveel parkeerplaatsen als er personeelsleden zijn (20). De bestaande parkeerplaatsen (16-tal) in de 'voortuin' kunnen behouden blijven. Ze zijn op een kwaliteitsvolle manier (waterdoorlatende verharding, combinatie met groen) aangelegd. Dit kan aangevuld worden met een inrichting van parkeerplaatsen aansluitend op het Bloemenhof. Aan deze zijde is het van belang bij de inrichting van de parkeerplaatsen reeds in zekere zin rekening te houden met eventuele latere bebouwing en hier de groene voortuin te respecteren. Een volledige verharding van de tussenruimte is niet wenselijk.



5.5. Lokaal dienstencentrum

Het OCMW van Kuurne wenst de hoeksite van het wijkje Ter Groenen Boomgaard te verwerven en als lokaal dienstencentrum in te richten. Hiervoor beschikken ze over een voorafgaande vergunning van het Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid, geldig tot juni 2016.

Dit hoekgebouw heeft de bestemming van gemeenschapsvoorzieningen. Hier was vroeger een buurtcentrum en daarna een restaurant gevestigd.

De keuze voor de inplanting van een lokaal dienstencentrum op deze plaats komt voort uit het vergelijkend wijkenonderzoek. Daar bleek deze woonomgeving de meest vergrijzde en vergrijzende buurt van Kuurne te zijn.

Aan de erkenning als "lokaal dienstencentrum" hangen een aantal voorwaarden vast: (cfr woonzorgdecreet)

enerzijds m.b.t. activiteiten:

- algemene informatie-activiteiten
- vormende groepsactiviteiten
- recreatieve groepsactiviteiten
- permanente ontmoetingsruimte
- aanbod warme maaltijden
- hygiënische zorg

anderzijds met betrekking tot infrastructuur:

"... Er wordt namelijk bepaald dat de ontmoetingsruimte comfortabel gebruikt moet kunnen worden door 50 personen ...

... 1 apart activiteitenlokaal moet beschikken. In Vlaanderen moet dit geschikt zijn voor gebruik door 20 personen ...

Om de vertrouwelijkheid van individuele gesprekken te garanderen dient het dienstencentrum ook over een aparte gespreksruimte te beschikken ...

...Het gebouw en alle vereiste lokalen van het dienstencentrum moeten voor de rolstoelgebruiker

zelfstandig te bereiken zijn ... "

Om de verplichte activiteiten te kunnen uitvoeren heeft het OCMW daarenboven behoefte aan volgende infrastructuur naast de verplichte infrastructuur:

- kantoor voor thuiszorgcoördinator en ouderenbeleidscoördinator
- ruimte voor hygiënische zorg
- keukenaccommodatie voor recreatieve bereidingen

Het bestaande hoekgebouw is te klein om er alle activiteiten in onder te kunnen brengen. Het is daarom de optie om de aanpalende woningen, zowel het gelijkvloers als op de verdieping mee op te nemen in het lokaal dienstencentrum via een interne verbouwing. Hierbij kan de tuin van deze gelijkvloerse woning in het openbaar groen meegenomen worden. Er is ook op vandaag een bebouwing aanwezig die zich situeert in de zone bestemd als groenzone (achterzijde hoekgebouw). Deze bebouwing is eveneens nodig voor de activiteiten van het lokaal dienstencentrum. De bestemming kan als dusdanig aangepast worden.

Mobiliteit

Het is op vandaag heel moeilijk om de mobiliteitsproblematiek van een lokaal dienstencentrum in te schatten. Dit is een relatief nieuwe functie die op verschillende plaatsen in Vlaanderen tot stand komen en telkens binnen een andere context.

De activiteiten gaan vooral overdag door, als de bewoners niet aanwezig zijn.

De praktijk in Rekkem en Menen leert dat er heel wat bezoekers te voet of met de fiets komen. Bovendien wordt er vaak een dienst aangepast vervoer opgezet om mensen in een thuiszorgsituatie tot bij het lokaal dienstencentrum te kunnen brengen.

In de eerste plaats richt het lokaal dienstencentrum zich naar de onmiddellijke omgeving. Bepaalde activiteiten kunnen een ruimere groep van Kuurne

aanspreken. Het is in elk geval de bedoeling om het lokaal dienstencentrum een lokaal, buurtgericht karakter te laten behouden. Een verdere groei op deze plaats is niet wenselijk.

Op vandaag gaan reeds verschillende activiteiten door zonder dat dit problemen voor parkeren of teveel verkeer met zich mee brengt.

Bovendien is de site goed bereikbaar met de bus (die voor senioren een interessant vervoersmiddel is): Ter hoogte van het parkje en de parking is een bushalte aanwezig met een dienstregeling van 6.30u tot 22.30u ieder half uur en met verbindingen naar verschillende delen van Kuurne.

We kunnen inschatten dat veel van de bezoekers van een lokaal dienstencentrum te voet of met de fiets zullen komen. Een fietsenstalling zal zeker nodig zijn, maar kan een plaats krijgen onder de bestaande luifel op openbaar domein.

Toch kunnen we inschatten dat er een zekere parkeervraag zal zijn op een aantal piekmomenten en in elk geval voor het personeel.

De omgeving biedt hier op vandaag reeds verschillende opties: de bestaande parking grenzend aan het parkje en een parking bij het Rode-Kruis plein.

Daarnaast zijn er collectieve carports aanwezig horende bij de sociale huisvesting die onderbenut zijn. Het is noodzakelijk dat de initiatiefnemer van het lokaal dienstencentrum initiatief neemt om minstens een aantal parkeerplaatsen voor eigen personeel en bezoekers te verzekeren. Dit kan bijvoorbeeld door het aankopen/inhuren van de onderbenutte carports.

Er werd overwogen om een deel van het bestaande parkje als reserve voor het parkeren te voorzien. Dit voorstel werd echter niet weerhouden. Het karakter van de woonomgeving zou hierdoor teveel schade ondervinden.

Tenslotte kan deze omgeving een beter gebruik en uitzicht krijgen als het centrale pleintje met



kersenbomen een nieuwe inrichting zou krijgen. In overleg met de omwonenden kan hier een inrichting voorzien worden in overeenstemming met het gewenste gebruik.

5.6. Inrichtingsschets projectzone

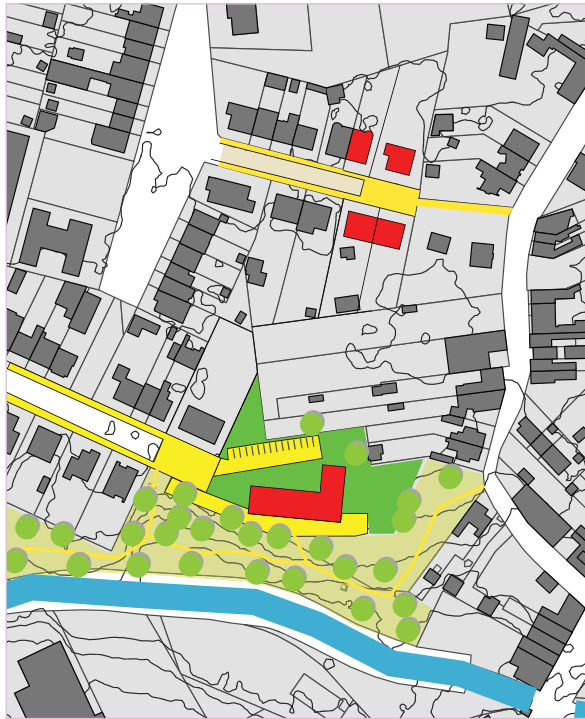
Op basis van het digitaal watermodel van de VMM werd een inschatting gemaakt van de hoogte van eventueel overstromingsgevaar. Op basis van een scenario dat rekening houdt met een klimaatsverandering, ligt het maximale overstromingspeil hier op 13 m hoogtelijn. Het aanzetpeil van de bebouwing dient hiermee rekening te houden inclusief een veiligheidsmarge erbovenop.

Het Heulebeekdomein is een zeer waardevol groengebied. Het zit echter op vandaag wat verstopt voor de Kuurnenaar. De enige kans op een betere zichtbaarheid is de bocht in de Montgomerystraat t.h.v. het projectgebied. Hier zou het groengebied tot aan de straat kunnen worden getrokken en er zou een duidelijke toegang voor traag verkeer kunnen ontstaan.

De doodlopende straat vanaf de Lindenlaan kan opgenomen worden in een netwerk voor voetgangers en fietsers. In het bestaande bestemmingsplan werd hier ook reeds een doorsteek voor voetgangers en fietsers voorzien naar de Veldm. Montgomerystraat. Dit blijft wenselijk om het gebruik van traag verkeer verder te stimuleren. De voorziene 15 m breedte kan echter verminderd worden.

Aan de hand van ontwerpend onderzoek werden de mogelijkheden voor inbreidingsprojecten onderzocht. Hierbij werden al dan niet de diepe tuinen van de woningen langs de Veldm. Montgomerystraat meegenomen.

De drie variantes hiernaast geven weer hoe de projectzone zou kunnen ontwikkeld worden. Hierbij zijn drie delen van belang die afzonderlijk kunnen ontwikkelen.



ontwerpend onderzoek
variante 1



ontwerpend onderzoek
variante 2



ontwerpend onderzoek
variante 3

Het noordelijk deel vormt een uitbreiding van de Lindenlaan met een aantal woningen en de doorsteek naar de Veldm. Montgomerystraat.

Het lijkt mogelijk om in het zuidelijk deel, aansluitend bij het groengebied langs de Heulebeek meergezinswoningen te voorzien indien deze voldoende afstand houden tav de bestaande woningen en tuinen. Het groengebied vormt een meerwaarde voor appartementen. De site is bovendien zeer dicht bij het centrum en allerlei voorzieningen gelegen. Drie bouwlagen met een dak zijn mogelijk. Variante 1 toont hier een strookbouw; variante 2 en 3 tonen urban villa's. Ook aan de overzijde van de Heulebeek zijn meergezinswoningen toegelaten (maar nog niet aanwezig).

In relatie tot de appartementen en de mogelijkheden van de site met de hoogteverschillen, is een (half) ondergrondse parkeergarage mogelijk.

De keuze voor meergezinswoningen op deze plaats maakt het mogelijk het groene karakter te versterken met een uitbreiding van het openbaar groen en met een aanvulling in de vorm van een collectieve tuin. Tenslotte kunnen de diepe tuinen eveneens ontwikkeld worden, maar dit is geen noodzaak. De derde variante toont hoe via een erfje met keerpunt een aantal bijkomende woongelegenheden kunnen ontwikkeld worden. Hier kan het initiatief bij de eigenaars zelf liggen.

Met het verordenend plan worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden, zonder deze te strikt te beperken.

5.7. Omgang met erfgoed

Bij de bestaande toestand werden de 4 panden uit de inventaris bouwkundig erfgoed toegelicht.

Er dienen echter nuances aangebracht te worden in de bouwkundige kwaliteit en architecturale waarde van de verschillende constructies. Daarom wordt per bouwwerk een afweging gemaakt op basis van drie parameters (analoog aan het RUP Krekel, een lopend RUP in Kuurne):

1. Onderdeel van een samenhangend geheel

Het belang van het behoud van een pand is groter indien het deel uitmaakt van een straat waar meerdere gebouwen met erfgoedwaarde aanwezig zijn. Hierdoor onderscheiden straten met meer historische gebouwen zich van andere. De panden zijn van belang voor het straatbeeld.

In het plangebied is dit zo voor de Veldm. Montgomerystraat. Het merendeel van het plangebied omvat relatief recent ontwikkelde verkavelingen en woonprojecten met een vaste voorbouwlijn. De Montgomerystraat is echter een straat met variërende bouwlijnen, variërende woningtypes en activiteiten. Dit wordt als kwaliteit beschouwd.

2. Uitgesproken kenmerkende waarden

Bepaalde specifieke kenmerken van een pand kunnen aanleiding geven tot een hoge waardering, zoals bijvoorbeeld een expressieve gevel, een uitermate zeldzaam gebouw, een specifieke typologie, ...

3. Bouwfysische toestand

De aard en mate van verval (al dan niet omkeerbaar) en het mogelijk hergebruik overeenkomstig de maatvoering zijn van belang. De evaluatie van de bouwfysische toestand is in het kader van dit RUP niet altijd mogelijk (bv. aanwezigheid van huiszwam, betonrot, ...) en vergt soms een diepgaand onderzoek. Dit wordt in de stedenbouwkundige voorschriften meegenomen.

Het resultaat van de afweging is een categorisering van het bouwkundig erfgoed:

Klasse 1: behoud niet noodzakelijk

Indien het pand geen deel uitmaakt van een samenhangend geheel en het heeft geen uitgesproken kenmerkende waarde, is het niet noodzakelijk het pand te behouden.

Klasse 2: behoud typologie

Indien het pand geheel uitmaakt van een samenhangend geheel maar de kenmerkende waarde is minder uitgesproken, dan is het wenselijk om de kenmerken van o.a. het volume, de gevel (materiaal), de gevelindeling, de kroonlijsthoogte, de dakvorm, ... te behouden.

Wijzigingen zijn mogelijk als ze integreerbaar zijn in het geveluitzicht of een architecturale meerwaarde bieden, bv. wijziging raamopeningen, creatie dakkapel, wijziging gevelbekleding indien deze niet typerend is, ...

Klasse 3: maximaal behoud

Indien het pand onderdeel uitmaakt van een samenhangend geheel en het heeft uitgesproken kenmerken, dan dient de bestaande toestand zoveel mogelijk behouden te blijven. Verbouwingen blijven mogelijk, maar de gebruikte materialen, de raamindelingen, kroonlijsthoogte, dakvorm, ... moeten behouden blijven.

Voor de vlasserswoning in de **Veldm.**

Montgomerystraat 33 is een vergunning verleend om de huidige bebouwing te slopen, een aantal woningen worden in de plaats voorzien.

De woning wordt onder *klasse 1* ingedeeld.

De gebouwen hebben geen specifiek waardevolle elementen.

De eenvoudige vlasarbeiderswoning in de **Veldm.** **Montgomerystraat 41** wordt onder *klasse 2* ingedeeld.

De woning heeft enkele bijzondere kenmerken, eigen aan de vlasarchitectuur.

De burgerwoning met bijhorende vlasswingelarij en schuur in de **Veldm.** **Montgomerystraat 73** wordt eveneens onder *klasse 2* ingedeeld. De aanwezigheid van het volume van de schuur in het straatbeeld is waardevol. De grote schaal geeft mogelijkheden voor diverse herinvullingen.

De burgerwoning met aansluitende vlasschuur in de **Hoevedreef 10** wordt onder *klasse 1* ingedeeld. Hoewel het gebouw met bijbehorende schuur een zekere waarde heeft binnen het straatbeeld, en door zijn schaal mogelijkheden biedt voor een nieuwe invulling, is het toch niet wenselijk om deze site onder te brengen in klasse 2. De site is sterk vervallen en maakt geen deel uit van een 'historische' straat. Een nieuwe, hedendaagse ontwikkeling op deze plaats is wenselijk, waarbij de volledige hoeksite vraagt om een herontwikkeling in zijn geheel.



6. Technische screening

6.1. Buurtwegentoets

In het plangebied zijn volgende buurtwegen aanwezig op basis van de atlas der buurtwegen:

- Chemin nr. 28
- Chemin nr. 21
- Sentier nr. 31
- Sentier nr. 117

De Chemin nr. 28 en 21 zijn op vandaag de Hoevedreef.

De Sentier nr. 117 is de Groenstraat.

Enkel de Sentier nr. 31 is op vandaag niet meer aanwezig op het terrein.

Er worden geen initiatieven genomen mbt het schrappen of verplaatsen van buurtwegen in relatie tot dit RUP.

(weergave op kaart: zie juridische toestand)

5.8. Screening plan-MER

Situering

Het RUP is niet van rechtswege plan-MER plichtig.

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de Plan-MER-plicht want:

1. Art. 4.2.3, §2, 1° DABM. Het RUP vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten. Het RUP regelt het gebruik van een klein gebied van lokaal niveau. Het RUP houdt een kleine wijziging in.
2. Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van het artikel 36 ter, §3, vierde lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (titel IV, artikel 4.2.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen algemeen milieubeleid).

Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de Plan-MER-plicht en een kleine wijziging inhoudt (art. 4.2.3 §3 D.A.B.M.) wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Basisinformatie m.b.t. de screening

In functie van de inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten voor de verschillende effectdisciplines wordt naast de kaarten onder de hoofdstukken feitelijke en juridische toestand onder andere gebruik gemaakt van volgend kaartmateriaal:

- BWK,
- landschapsatlas: relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten,
- bodemkaart,
- Seveso-bedrijven.

- einddossier overmaken aan de dienst MER,
- beslissing dienst MER op 27/03/2013,
- openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER.

De nota “onderzoek tot plan-MER plicht” is terug te vinden in bijlage.

5.8.1. Verloop procedure

Voor het voorliggende RUP is het onderzoek tot milieueffectenrapportage afgerond. Uit dit onderzoek werd geconcludeerd dat voor het voorliggende RUP, rekening houdend met de beperkte effecten van de mogelijke ingrepen ten opzichte van de huidige referentiesituatie en de voorkomende milderende maatregelen en toepassing van de geldende reglementering, **geen aanzienlijke milieueffecten** verwacht worden. Bijgevolg wordt voorgesteld ontheffing te verlenen tot opmaak van een plan-MER.


De dienst MER heeft op 27/03/2013 formeel beslist dat er geen plan-MER dient opgemaakt te worden.

Volgende stappen werden doorlopen:





- verzoek tot raadpleging opstellen,
- verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties. Volgende instanties werden voor advies gevraagd:
 - Deputatie Provincie West-Vlaanderen
 - Agentschap Natuur en Bos West-Vlaanderen
 - Vlaamse Overheid, Departement Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen
 - Vlaamse Overheid, Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen
 - Agentschap Wonen Vlaanderen, afdeling Wonen
 - Vlaamse Overheid, Departement Mobiliteit en Openbare Werken
 - Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer
- coördineren van de adviezen,

figuur 18: Screening Plan-MER





Legende

 plangebied



waterlopen

-  bevaarbare waterlopen
-  beek categorie 1
-  beek categorie 2
-  beek categorie 3
-  niet-gecatalogeerde beek





grondwaterstromingsgevoelige gebieden

-  geen informatie beschikbaar
-  zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
-  matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
-  weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

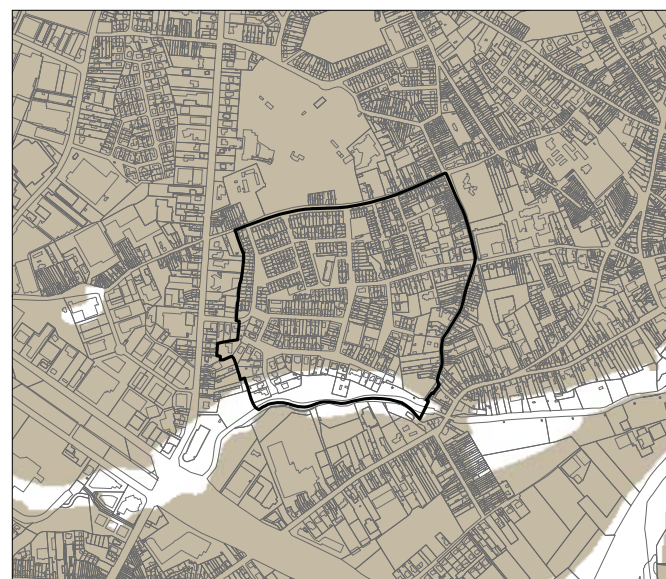
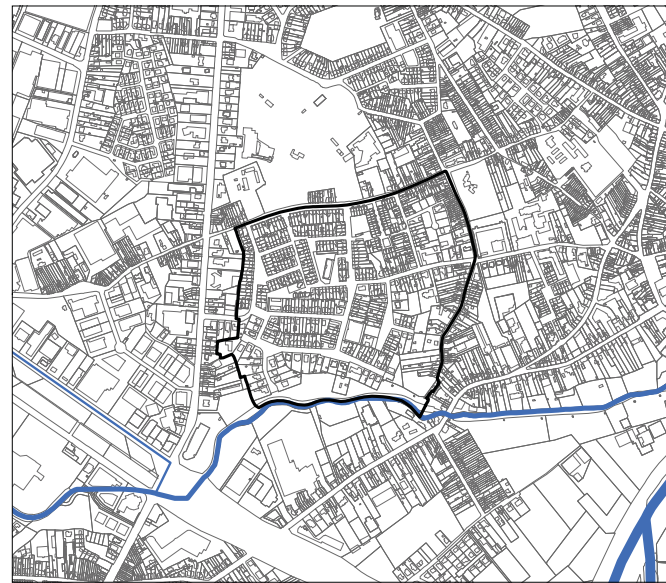
infiltratiegevoelige bodems

-  niet infiltratiegevoelig
-  infiltratiegevoelig

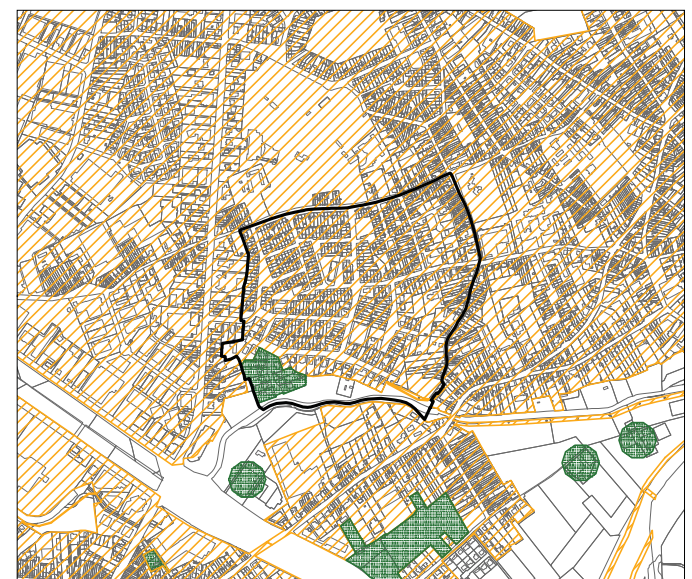
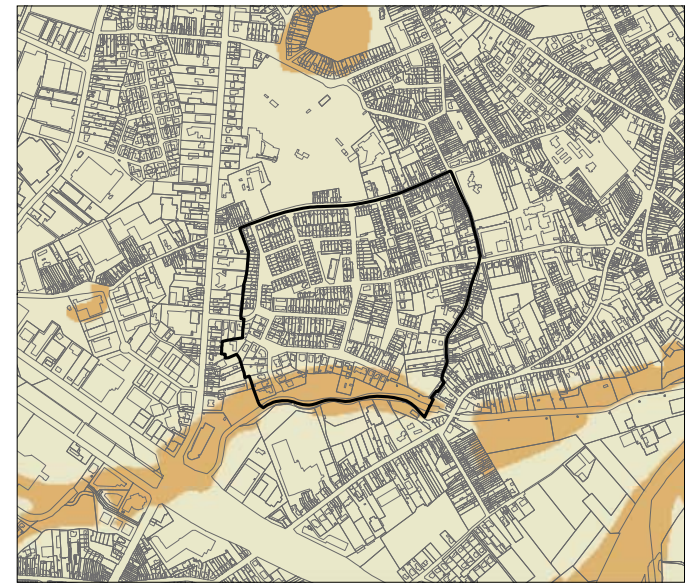
zoneringsplan

-  centraal gebied
(reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
-  collectief geoptimaliseerd buitengebied
(reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
-  collectief te optimaliseren buitengebied
(nog te berioleeren, en/of aan te sluiten op zuiveringsstation)
-  individueel te optimaliseren buitengebied
(individuele zuiveringsinstallatie te voorzien op eigen perceel)

bron: Agiv



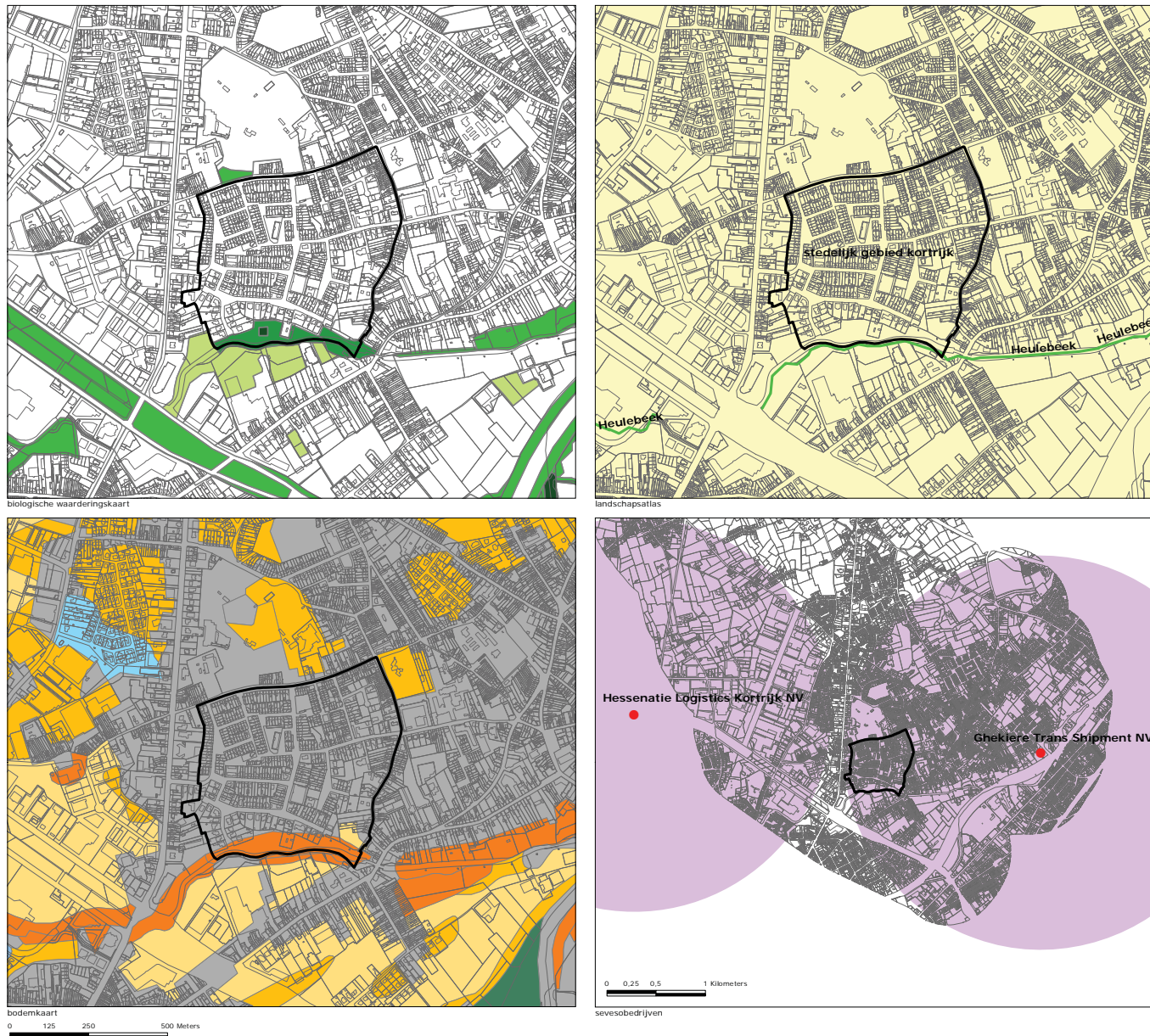
infiltratiegevoelige bodems
0 125 250 500 Meters



zoneringsplan



figuur 19: Screening Plan-MER



Legende

plangebied

biologische waarderingskaart

- Faunistisch belangrijk gebied
- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch zeer waardevol

landschapsatlas

- ankerplaatsen
- lijnrelikten
- puntrelikten
- reliktenzone
- traditionele landschappen

bodemkaart

- 01. Antropogeen
- 03. Nat zand
- 04. Vochtig zand
- 05. Droog zand
- 07. Vochtig zand antropogeen
- 09. Nat zandleem
- 10. Vochtig zandleem
- 11. Droge zandleem
- 15. Natte klei
- 16. Vochtige klei

sevesobedrijven

- zie kaart

bron: Agiv



6.2. Watertoets

Terreinkenmerken

Het plangebied wordt begrensd door de Heulebeek, een beek van 1e categorie. Palend aan deze beek zijn zowel effectief overstromingsgevoelige gronden als mogelijks overstromingsgevoelige gronden aanwezig. De effectief overstromingsgevoelige gronden zijn in openbare eigendom en als openbare (beboste) toegankelijke groenzone aangelegd. Ook grote delen van het mogelijks overstromingsgevoelig gebied maken deel uit van dit 'Heulebeekdomein'. Een aantal private percelen en delen van bestaande woningen maken deel uit van dit mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Een kleine strook van het te ontwikkelen gebied (projectzone) is eveneens mogelijks overstromingsgevoelig.

Op basis van het digitaal watermodel van de VMM werd een inschatting gemaakt van de hoogte van eventueel overstromingsgevaar. Op basis van een scenario dat rekening houdt met een klimaatsverandering, ligt het maximale overstromingspeil hier op 13 m hoogtelijn. Het aanzetpeil van de bebouwing dient hiermee rekening te houden inclusief een veiligheidsmarge erbovenop.

Plankenmerken

Enkel ter hoogte van de projectzone komt er noemenswaardige bebouwing en verharding bij. Ter hoogte van deze projectzone dient er voldoende buffercapaciteit te worden voorzien. Een eerste inschatting hierbij is 300 m³/ha bebouwing en verharding. Op basis van de ontwerpvoorstellen zal er maximaal 4.000 m² bebouwing en verharding

bijkomen. Met een hoogteverschil van 0,5 m betekent dit een benodigd wateroppervlak van 240 m². Dit past in elk geval in de groenzone voorzien rond de meergezinswoningen op het private perceel, op het laagste punt.


Conclusie

De planopties hebben geen grote gevolgen voor de waterhuishouding.


De gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater vangt de effecten op. Er zijn geen bijkomende maatregelen nodig.


figuur 20: Waterhoofdstuk


Legende

 plangebied


overstromingsgevoelige gebieden


 niet overstromingsgevoelig


 effectief overstromingsgevoelig


 mogelijk overstromingsgevoelig


waterlopen

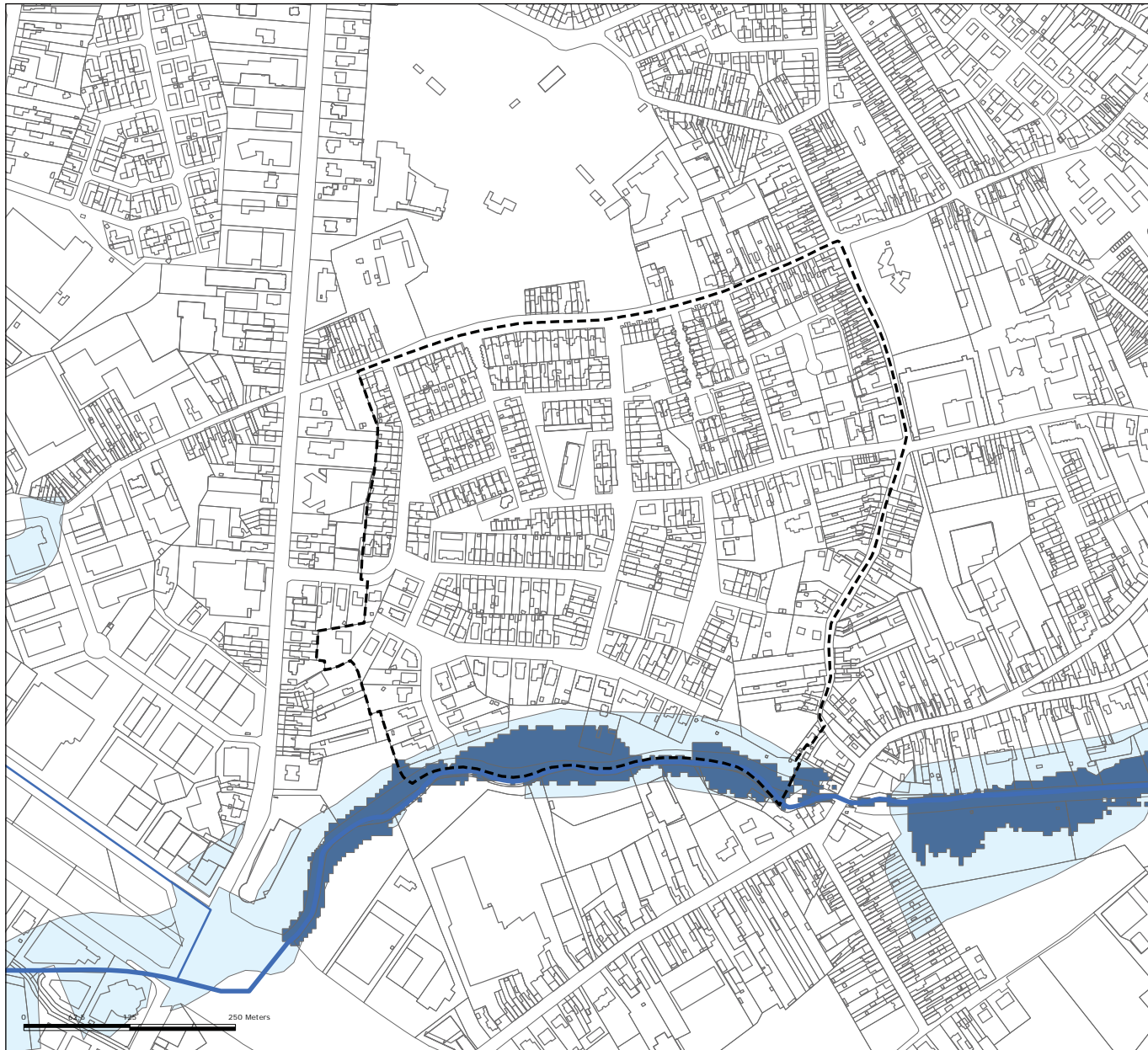
 bevaarbare waterlopen

 beek categorie 1

 beek categorie 2

 beek categorie 3

 niet-gecatalogeerde beek



bron: Agiv



6.3. Toets m.b.t. Ruimtelijk Veiligheidsrapport

Het plangebied ligt binnen een straal van 2 km van het seveso-bedrijf Ghekiere Trans Shipment NV, net zoals de ganse kern van Kuurne. In het kader van andere RUP's (Groeninghe Ververij en Krekelweg) werd reeds advies ingewonnen bij de Dienst Veiligheidsrapportage. Daar werd besloten dat er voldoende elementen in handen waren om de risico's in te schatten en te besluiten dat een woonfunctie mogelijk is.

Binnen het plangebied zijn geen seveso-bedrijven toegelaten.

7. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

- Alle stedenbouwkundige voorschriften van alle bestemmingen van het BPA kuu 027c erf.
- Alle stedenbouwkundige voorschriften van alle bestemmingen van BPA Kuu 028c Hoevedreef
- Alle stedenbouwkundige voorschriften van alle bestemmingen van BPA Kuu 029c Beeklaan
- de volgende verkavelingsvergunningen gelegen binnen het plangebied worden opgeheven voor zover ze binnen het plangebied van dit RUP gelegen zijn:
 - VK 30/1
 - VK 30/2
 - VK 15/3
 - VK 15/4
 - VK 15/2
 - VK 15/5
 - VK 84
 - VK 78
 - VK 154
 - VK 76
 - VK 113
 - VK 83/2
 - VK 83/1

- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan.

Het gaat om de bestemmingen

- woongebied
- parkgebied

8. Ruimtebalans

Ten aanzien van de bestemmingen in de drie bestaande bpa's binnen het plangebied zijn geen essentiële bestemmingswijzigingen aan de orde voor de ruimtebalans.

Disclaimer

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschade is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden."

9. Planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikerscompensatie

Conform Art. 2.2.2. §1, 7 van de Vlaamse Codex dient er in voorkomend geval, een register opgenomen te worden, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De percelen die mogelijk in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP, te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien.

Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur, mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

9.1. Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van de drie bestaande BPA's en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen volgende delen in aanmerking voor planbaten:

- van bos, overig groen of reservaat en natuur naar wonen
- van bedrijvigheid naar wonen
- van gemeenschaps- en nutsvoorzieningen naar bedrijvigheid

9.2. Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van de drie bestaande BPA's en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat van wonen naar bos, overig groen of reservaat en natuur wordt omgezet in aanmerking voor planschade


9.3. Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van de drie bestaande BPA's met de bestemmingen van het RUP, komen geen percelen in aanmerking voor kapitaalschade en/of gebruikerscompensatie






figuur 21: Grafisch register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerschade


Legende

 plangebied

Planbaten

- 1  van bos, overig groen of reservaat en natuur naar wonen
- 2  van bedrijvigheid naar wonen
- 3  van gemeenschaps- en nutsvoorzieningen naar wonen

Planschaden

- 1  van wonen naar bos, overig groen of reservaat en natuur

Disclaimer: zie vorige pagina



10. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.	Algemene voorschriften	
0.1	<p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies • beeldkwaliteit • zuinig en compact ruimtegebruik • de gewenste woondichtheid • inpassing in de landschappelijke context • de impact op de verkeerssituatie: gebruikers, bewoners, bezoekers <p>Ongeacht de functie dienen gebouwen zicht te integreren in het straatbeeld voor wat betreft materiaalgebruik, hoogte, breedte. Het is hierbij verboden om langs de straatzijde volledige gesloten wanden te voorzien.</p>	Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken.
0.2	<p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein.</p> <p>Bij wegenis zal in functie van het type van weg de inrichting van de weg een verbindend of verblijfskarakter hebben.</p>	Openbaar domein zijn voor het publiek toegankelijke open ruimtes zoals wegenis, garagestraten, voet- en fietswegen, pleinen, openbaar groen, publieke parkings en publieke recreatieve voorzieningen.
0.3	<p>Hinder</p> <p>Alle activiteiten die een abnormale hinder in de omgeving veroorzaken zijn niet toegelaten.</p>	De hinder is altijd relatief. Daarom dient elke activiteit afzonderlijk beoordeeld te worden naar de hindergraad in de concrete context. Deze hinder kan betrekking hebben op verschillende aspecten: verkeer, lawaai, geur, uitzicht, privacy, ...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>0.4 Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen Bestaande gebouwen, functies, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn, kunnen gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Instandhoudings- en verbeteringswerken aan deze gebouwen en elementen zijn toegelaten. Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er sprake is van vervangingsbouw dienen de voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.</p> <p>Onder vervangingsbouw wordt verstaan: het herbouwen op dezelfde plaats. Herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.</p> <p>Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan om te voldoen aan de sectorale wetgeving waaronder milieu, hygiëne of brandveiligheid.</p>	<p>Dit gaat bijvoorbeeld om bestaande bebouwing die een grotere bouwdiepte heeft dan voorzien, waarvan het vloerpeil van het gelijkvloers onder de 13 m hoogtepeil gesitueerd is, ...</p> <p>Nevenfuncties die meer dan de toegelaten oppervlakte innemen (100m² of 200m², afhankelijk van de zone), kunnen behouden blijven, maar mogen niet verder uitbreiden.</p> <p><i>Zie Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening > titel 4: vergunningenbeleid > hoofdstuk 1: definities.</i></p>
<p>0.5 Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen met een ander gabariet dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.</p>	<p>Wat betreft de bouwhoogte, moet bij nieuwbouw rekening gehouden worden met de kroonlijsthoogte van de aanpalende gebouwen.</p>
<p>0.6 Constructies en inrichtingen van openbaar nut Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn toegelaten.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>0.7 Parkeernormen Het parkeren gegenereerd door de activiteiten dient te worden opgevangen op eigen terrein. Er geldt binnen het plangebied een minimum parkeernorm van</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 parkeerplaats per wooneenheid in gesloten bebouwing • 2 parkeerplaatsen per wooneenheid in halfopen of open bebouwing • 1,5 parkeerplaats per appartement • 0,8 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsoppervlakte • 1 parkeerplaats per 100 m² kantoren, diensten, kleinhandel <p>Bij woonprojecten met 5 of meer wooneenheden dienen bijkomend minimaal 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid te worden voorzien voor het bezoekersparkeren.</p> <p>Per woongelegenheden dienen minstens 2 overdekte plaatsen voor fietsen op privaat terrein te worden voorzien dichtbij de toegang. Voor niet-woonfuncties dienen eveneens overdekte plaatsen voor fietsen te worden voorzien dichtbij de toegang, deze mogen eventueel op openbaar domein gerealiseerd worden.</p> <p>Parkeerplaatsen op privaat terrein worden in waterdoorlatende materialen uitgevoerd.</p>	<p>Het is aanbevolen om zoveel mogelijk gebundelde parkings te voorzien voor zowel appartementen als eengezinswoningen.</p> <p>Parkeerplaatsen dienen gezien te worden als een carport, een garage of een autostelplaats in open lucht.</p>
<p>0.8 Dichtheid Voor het volledige plangebied geldt een streefdichtheid van 25 woningen per hectare.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.9	<p>Bij de bebouwing wordt het hoofdgebouw (A, B) en bijgebouw (C) onderscheiden. Het hoofdgebouw bestaat uit hoofdvolume (A) en nevenvolume (B): zie figuur maquette.</p> <p>Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximum bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume. Het nevenvolume (B) is het bouwvolume tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping van het hoofdvolume en de totale toegelaten bouwdiepte van de toegelaten bebouwing.</p> <p>De zone tussen de maximum diepte van het hoofdgebouw en de achterkavelgrens is de tuinzone (C). Hierin kunnen bijgebouwen geplaatst worden.</p> <p>Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel.</p>	 <p>Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages, ...</p>
0.10	<p>Bij elke stedenbouwkundige vergunning dient maximaal rekening gehouden te worden met een optimaal zongeorieënteerde plaatsing van de gebouwwolumes, bouwvorm en situering van de belangrijkste woonvertrekken.</p>	<p>De concrete invulling hangt af van de oriëntatie en vorm van de percelen. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat een voortuin belangrijk is voor woningen met de tuin op het noorden.</p>
0.11	<p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>In de materialisatie van het publieke domein, de parkeerplaatsen en voetgangersdoorsteken dient met dit principe van vertraagde afvoer rekening te worden gehouden. De aanleg moet infiltratie mogelijk maken, hetzij door gebruik te maken van waterdoorlatende materialen, hetzij door het voorzien van een natuurlijke afwerking naast de verharding, die natuurlijke afwatering en infiltratie van het regenwater mogelijk maakt.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1. Zone voor centrumfuncties		Hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
1.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, reca, kleinschalige bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten.</p> <p>Volgende activiteiten worden niet toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • handel, reca, bedrijven, kantoren of diensten groter dan 200 m² • milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven • seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken' • activiteiten met een grootschalige verkeersaantrekking 	<p>In deze zone wordt een verweving van functies nagestreefd. Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen als hoofdfunctie of als nevenfunctie voorkomen, zowel in hoofdgebouwen als in bijgebouwen.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...</p> <p>Handel: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt, ...</p> <p>Reca: restaurant, café, ... maar geen hotelfunctie.</p> <p>Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, K.M.O.</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen, ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, ...</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, petanquevelden, ...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden, ...</p> <p>Grootschalige verkeersaantrekking: bv. transportbedrijf.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.2 Woningtypologie Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • gestapelde woningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • meergezinswoongebouwen <p>Halfopen bebouwing: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m. Open bebouwing: aan beide zijden van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.</p> <p>In een vrije zijtuinstrook kan een carport worden voorzien. De carport bevindt zich 6 meter achter de bouwlijn.</p> <p>Bestaande alleenstaande woningen kunnen opgesplitst worden in maximum 2 afzonderlijke wooneenheden. Deze opsplitsingen kunnen enkel gebeuren indien er op het eigen terrein op een kwaliteitsvolle manier voldoende parkeervoorzieningen kunnen worden voorzien en indien er afzonderlijke toegangen ingericht worden. Iedere wooneenheid heeft steeds een minimale oppervlakte van 60 m².</p>	<p>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</p> <p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p> <p>Een carport is een afdakconstructie die minstens aan 3 zijden open is.</p> <p>De bestaande woningen kunnen verdicht worden in functie van zorg of andere noden.</p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.3 Bouwvoorschriften</p> <p>Terreinbezetting: De maximum terreinbezetting per perceel bedraagt 70%. Deze maximum terreinbezetting geldt niet voor hoekpercelen of percelen kleiner dan 200 m². Voor deze percelen geldt een maximale bezettingsgraad van 80%.</p> <p>Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing in rekening gebracht (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw) maar niet de verharding.</p> <p>De maximale terreinbezetting kan steeds verder beperkt worden vanuit overwegingen zoals inkijk, bezonning, verhardingsgraad, ...</p> <p>Aantal bouwlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdvolumes: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume. De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4,0 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,0 m. • De kroonlijsthoogte is beperkt tot 7m, gemeten vanaf het straatniveau. • De nokhoogte is beperkt tot 11m hoogte, gemeten vanaf het straatniveau. • Nevenvolumes en bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog. Deze volumes mogen op de perceelsgrens maximum 3,5 m hoog zijn. Ze hebben een plat dak. Bij nieuwbouw of herbouw hebben deze nevenvolumes of bijgebouwen steeds een groen dak. • Enkel de percelen aangeduid met een overdruk kunnen een hoger aantal bouwlagen realiseren. • Dakterrassen zijn enkel toegelaten binnen het hoofdvolume en niet op daken van nevenvolumes of bijgebouwen. 	<p>Vanuit de algemene afweging van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid (0.1) kan de maximale bezettingsgraad steeds verder ingeperkt worden.</p> <p>Meer dan 2 bouwlagen wordt toegelaten bij de bestaande hogere bebouwing en bij een beperkt aantal nieuwe projecten. Groendak lijkt bij kleine verbouwingen moeilijk realiseerbaar. Groendaken gelden uiteraard niet waar gekozen wordt voor glas (koepels, veranda's, ...).</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.4	<p>De dakvorm van het hoofdvolume is vrij te kiezen.</p> <p>Indien gekozen wordt voor een hellend dak, dan is de maximum helling 45°.</p> <p>In geval van een hellend dak bij aanbouw aan een bestaand gebouw moet het dak aansluiten bij het dak van minstens één van de burens.</p> <p>Het hellend dak zelf moet dominant zijn. Dakkapellen en uitsprongen hebben een oppervlakte van maximaal 25% van de oppervlakte van het dakvlak waarin ze liggen.</p>	
1.5	<p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rijbebouwing en halfopen bebouwing heeft een maximale bouwdiepte voor het hoofdvolume van 15 m. Het nevenvolume heeft een maximale bouwdiepte van 20 m en reikt maximaal tot 8 m gemeten vanaf de achterste perceelsgrens. • Alleenstaande volumes (zowel eengezinswoningen als meergezinswoongebouwen) hebben een maximale bouwdiepte voor het hoofdvolume van 15 m. Het nevenvolume heeft een maximale bouwdiepte van 20 m en reikt maximaal tot 8 meter gemeten vanaf de achterste perceelsgrens. • Hoekpercelen kunnen hier een uitzondering op vormen. 	
1.6	<p>Bijgebouwen:</p> <p>De vloeroppervlakte mag maximum 40,0 m² bedragen. Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum terreinbezetting niet wordt overschreden.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2. Zone voor wonen met beperkte nevenfuncties		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
2.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. De beperkte nevenfuncties mogen het wonen niet verdringen. Per bebouwd perceel moet minimum één woongelegenheden aanwezig zijn.</p> <p>Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, kleinschalige kleinhandel, voor zover ze verenigbaar zijn met het wonen. De nevenfuncties worden per perceel beperkt tot maximum 100 m² vloeroppervlakte. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekkende werking worden toegelaten. De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Openbare groene en verharde ruimtes: garagestraten, woonstraten, paden, ... kunnen binnen deze zone aanwezig zijn.</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, kinderdagverblijf, ...</p> <p>Kleinschalige kleinhandel: bakker, slager, buurtwinkel, ...</p>
2.2	<p>Woningtypologie Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • gestapelde woningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • meergezinswoongebouwen <p>Halfopen bebouwing: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m. Open bebouwing: aan beide zijden van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.</p> <p>In een vrije zijtuinstrook kan een carport worden voorzien. De carport bevindt zich 6 meter achter de bouwlijn.</p> <p>Bestaande alleenstaande woningen kunnen opgesplitst worden in maximum 2 afzonderlijke woongelegenheden. Deze opsplitsingen kunnen enkel gebeuren indien er op het eigen terrein op een kwaliteitsvolle manier voldoende parkeervoorzieningen kunnen worden voorzien en indien er afzonderlijke toegangen ingericht worden. Iedere woongelegenheden heeft steeds een minimale oppervlakte van 60 m².</p>	<p>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</p> <p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p> <p>Een carport is een afdakconstructie die minstens aan 3 zijden open is.</p> <p>De bestaande woningen kunnen verdicht worden in functie van zorg of andere noden.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.3 Bouwvoorschriften</p> <p>Terreinbezetting: De maximum terreinbezetting per perceel bedraagt 70%. Deze maximum terreinbezetting geldt niet voor hoekpercelen of percelen kleiner dan 200 m². Voor deze percelen geldt een maximale bezettingsgraad van 80%.</p> <p>Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing in rekening gebracht (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw) maar niet de verharding.</p> <p>De maximale terreinbezetting kan steeds verder beperkt worden vanuit overwegingen zoals inkijk, bezonning, ...</p> <p>Aantal bouwlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdvolumes: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume. De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4,0 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,0 m. • De kroonlijsthoogte is beperkt tot 7m, gemeten vanaf het straatniveau. • De nokhoogte is beperkt tot 11m hoogte, gemeten vanaf het straatniveau. • Nevenvolumes en bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog. Deze volumes mogen op de perceelsgrens maximum 3,5 m hoog zijn. Ze hebben een plat dak. Bij nieuwbouw of herbouw hebben deze nevenvolumes of bijgebouwen steeds een groen dak. • Enkel de zones aangeduid met een overdruk kunnen een hoger aantal bouwlagen realiseren. • Dakterrassen zijn enkel toegelaten binnen het hoofdvolume en niet op daken van nevenvolumes of bijgebouwen. 	<p>Vanuit de algemene afweging van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid (0.1) kan de maximale bezettingsgraad steeds verder ingeperkt worden.</p> <p>Meer dan 2 bouwlagen wordt toegelaten bij de bestaande hogere bebouwing en bij een beperkt aantal nieuwe projecten.</p> <p>Groendak lijkt bij kleine verbouwingen moeilijk realiseerbaar. Groendaken gelden uiteraard niet waar gekozen wordt voor glas (koepels, veranda's, ...).</p>
<p>2.4 De dakvorm van het hoofdvolume is vrij te kiezen. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, dan is de maximum helling 45°.</p> <p>In geval van een hellend dak bij aanbouw aan een bestaand gebouw moet het dak aansluiten bij het dak van minstens één van de burens. Het hellend dak zelf moet dominant zijn. Dakkapellen en uitsprongen hebben een oppervlakte van maximaal 25% van de oppervlakte van het dakvlak waarin ze liggen.</p>	


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.5	<p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> Rijbebouwing en halfopen bebouwing heeft een maximale bouwdiepte voor het hoofdvolume van 15 m. Het nevenvolume heeft een maximale bouwdiepte van 20 m en reikt maximaal tot 8 m gemeten vanaf de achterste perceelsgrens Alleenstaande volumes (zowel eengezinswoningen als meergezinswoongebouwen) hebben een maximale bouwdiepte voor het hoofdvolume van 15 m. Het nevenvolume heeft een maximale bouwdiepte van 20 m en reikt maximaal tot 8 meter gemeten vanaf de achterste perceelsgrens. Hoekpercelen kunnen hier een uitzondering op vormen. 	
2.6	<p>Bijgebouwen:</p> <p>De vloeroppervlakte mag maximum 40,0 m² bedragen. Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum terreinbezetting niet wordt overschreden.</p>	
2.7	<p>Afsluitingen</p> <p>Afsluitingen naar het openbaar domein toe dienen uitgevoerd te worden d.m.v. een groene haag.</p> <p>Op de grens tussen het private en het openbare domein zijn houten en/of betonnen afsluitingen verboden.</p>	Naar het openbaar domein toe dient gewerkt te worden met een groene haag, teneinde een groen straatbeeld te creëren.
2.8	<p>Woonprojecten op nog onbebouwde terreinen kunnen slechts gefaseerd ontwikkeld worden indien de verschillende fases op zich voldoende samenhangend en zinvol zijn.</p> <p>Voor woonprojecten geldt een minimale dichtheid van 20 woningen per hectare en een maximale dichtheid van 30 woningen per hectare.</p>	Zo lijkt het zinvol bij de ontwikkelingen op het eindpunt van de Lindenlaan ook de doorsteek voor voetgangers en fietsers te vragen. Eveneens lijkt het zinvol bij de ontwikkeling van een woonproject op het einde van de Beeklaan eveneens de aanleg van de open ruimte en de verbindingen voor voetgangers en fietsers te vragen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3. Zone voor wisselbestemming: wonen met beperkte nevenfuncties of gemeenschapsvoorzieningen /diensten/kantoren		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
		
3.1	In deze zone kan gekozen worden voor één van de twee bestemmingen: <ul style="list-style-type: none"> • enerzijds kan gekozen worden voor de bestemming wonen met beperkte nevenfuncties, waarbij alle voorschriften zoals in zone 2 van toepassing zijn. (zie voorschriften 2.1 t.e.m. 2.7) • anderzijds kan gekozen worden voor de bestemming gemeenschapsvoorzieningen, diensten of kantoren. Bij deze bestemming blijven algemeen de bouwvoorschriften gelden die ook van toepassing zijn voor zone 2. (zie voorschriften 2.3 t.e.m. 2.6) 	
3.2	Voor niet-woonfuncties binnen deze zone geldt dat de organisatie van het parkeren voor personeel deel uitmaakt van de stedenbouwkundige vergunning. Er moet bij aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning aangetoond worden dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor het personeel, zonder gebruik te maken van parkeerplaatsen op openbaar domein.	Parkeren voor personeel moet gebeuren op het eigen perceel, of, indien er een overeenkomst is met een andere partij, door rechten op een perceel in de omgeving.

4. Zone voor wisselbestemming: wonen met beperkte nevenfuncties of tewerkstellingsplaatsen voor personen met een handicap		
4.1	In deze zone kan geheel of gedeeltelijk gekozen worden voor één van de twee bestemmingen: <ul style="list-style-type: none"> • enerzijds kan gekozen worden voor de bestemming wonen met beperkte nevenfuncties waarbij alle voorschriften zoals in zone 2 van toepassing zijn. (zie voorschriften 2.1 t.e.m. 2.7) • anderzijds kan gekozen worden voor de bestemming gemeenschapsvoorzieningen, diensten of kantoren. Bij deze bestemming gelden de bouwvoorschriften zoals aangegeven in voorschrift 4.3) 	Op vandaag omvat deze zone 3 kadastrale percelen: <ul style="list-style-type: none"> • het westelijke perceel wordt ingenomen door een gebouwde volume van zo'n 2000m², in gebruik door groep Ubuntu • het noordelijk perceel wordt eveneens gebruikt door groep Ubuntu, maar is niet bebouwd • het zuidelijke perceel is in private handen, hier bevindt zich een woning van ongeveer 415m² groot, met kantoren als nevenfunctie Het is mogelijk dat één perceel binnen de zone kiest voor de ene bestemmingszone en een ander voor de andere bestemmingszone. Het is zelfs mogelijk dat een perceel opgesplitst wordt in de twee bestemmingszones, met andere woorden dat een combinatie van gemeenschapsvoorzieningen met wonen ontstaat.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.2	De op het verordenend plan aangeduide zone vormt de maximale perimeter voor de bestemming gemeenschapsvoorzieningen, diensten en kantoren.	
4.3	Het perceel grenzend aan de Bloemenhof dient zijn groene karakter te behouden. Langsheen de zonegrenzen dient voorzien te worden in een groene haag.	
4.4	<p>Bouwvoorschriften voor bestemming gemeenschapsvoorzieningen, diensten of kantoren</p> <p>Terreinbezetting: De maximum terreinbezetting per perceel bedraagt 70%. Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing in rekening gebracht (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw) maar niet de verharding.</p> <p>Aantal bouwlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdvolumes: maximum 2 bouwlagen. • De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto- hoogte van 4,0 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,0 m. • Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. • De kroonlijsthoogte is beperkt tot 10 m, gemeten vanaf het straatniveau. • Nevenvolumes en bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog. Deze volumes mogen op de perceelsgrens maximum 3,5 m hoog zijn. Ze hebben een plat dak. Bij nieuwbouw of herbouw hebben deze nevenvolumes of bijgebouwen steeds een groen dak. • Dakterrassen zijn enkel toegelaten binnen het hoofdvolume en niet op daken van nevenvolumes of bijgebouwen. <p>En plat dak is verplicht.</p> <p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rijbebouwing en halfopen bebouwing heeft een maximale bouwdiepte voor het hoofdvolume van 15 m. Het nevenvolume heeft een maximale bouwdiepte van 20 m en reikt maximaal tot 8 m gemeten vanaf de achterste perceelsgrens • Alleenstaande volumes (zowel eengezinswoningen als meergezinswoongebouwen) hebben een maximale bouwdiepte voor het hoofd- en nevenvolume van 40 m en reiken maximaal tot 4 meter gemeten vanaf de achterste perceelsgrens. 	<p>Vanuit de algemene afweging van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid (0.1) en vanuit overwegingen zoals inkijk, bezonning, ... kan de maximale bezettingsgraad steeds verder ingeperkt worden.</p> <p>Geen inkijk kan bijvoorbeeld door ramen voldoende hoog of ondoorzichtig te maken.</p> <p>Groendak lijkt bij kleine verbouwingen moeilijk realiseerbaar. Groendaken gelden uiteraard niet waar gekozen wordt voor glas (koepels, veranda's, ...).</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.5	Bij het realiseren van nieuwe volumes binnen deze zone dient de in de straat aanwezige ritmiek gerespecteerd te worden, teneinde een schaalbreuk tussen de nieuwe en de bestaande bebouwing te vermijden.	Nieuwe bebouwing moet rekening houden met de aanwezige kleinschalige bebouwing van rijhuizen, en moet de ritmiek die hiervan uitgaat verder zetten in het nieuwe volume/de nieuwe volumes.
4.6	Parkeren Voor niet-woonfuncties binnen deze zone geldt dat de organisatie van het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Op eigen terrein moeten voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor het personeel en de werking van de functie, waarbij gerekend wordt op een minimumaanbod van <ul style="list-style-type: none"> • 1 parkeerplaats per personeelslid_in max. bezetting • én 0,5 parkeerplaats per woongelegenheid • én voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers, chauffeurs, leveranciers, ... bij een normaal gebruik 	Bij een vergunningsaanvraag moet aangetoond worden welk parkeeraanbod gerealiseerd zal worden en op welke cijfers m.b.t. personeel en aantal woongelegenheden dit berekend werd. Zo moeten er vanuit groep Ubuntu voldoende parkeerplaatsen voorzien worden op eigen terrein om de busjes te parkeren.

5. Zone voor groene en verharde openbare ruimte			hoofdcategorie: lijninfrastructuur subcategorie: verkeers- of vervoersstructuur
5.1	Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden en voor groene openbare ruimtes. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en groene en verharde openbare ruimtes.		Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair. Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden. verharde en groene openbare ruimtes: parkings, pleintjes, parkjes, ...

6. Zone voor groene voortuinen			hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
6.1	Deze zone is bestemd voor een voortuin.		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
6.2	<p>Deze zone dient een overwegend groen karakter te hebben.</p> <p>De verhardingen zijn beperkt tot een breedte van 50% van de straatbreedte van het perceel, met een max. breedte van de verharding van 8m.</p> <p>Voor percelen met een straatbreedte kleiner dan 6m geldt dat steeds een verharding van max. 3m breed toegelaten is.</p>	<p>Voor smallere percelen (+/- 6m) betekent dit dat er 1 plaats voor de wagen mogelijk is in de voortuin, voor bredere percelen (+/- 10m) kan verharding voorzien worden om 2 wagens in de voortuin te parkeren. Voor zeer brede percelen (breder dan 16m) wordt het aantal parkeerplaatsen beperkt tot maximum 3 plaatsen in de voortuin.</p> <p>Waterdoorlatende verharding zoals grasdallen, kiezels, ... worden ook als verharding beschouwd.</p>
6.3	<p>De afsluiting t.h.v. de voorste perceelsgrens is een haag met een maximale hoogte van 1 m.</p> <p>Voor hoekpercelen is de hoogte van de haag niet beperkt tot 1m.</p> <p>Op de grens tussen het private en het openbare domein zijn houten en/of betonnen afsluitingen verboden.</p>	<p>Een groene perceelsafsluiting is van belang voor het groene karakter van de wijk.</p> <p>Om bij hoekpercelen toch de nodige privacy te garanderen in de achtertuin, is het mogelijk hier plaatselijk een haag te voorzien met een hoogte groter dan 1m.</p>


7. Zone voor openbaar groen			hoofdcategorie: overig groen subcategorie: parkgebied
7.1	De zone is bestemd voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van een openbare groenzone.		Dit zijn de buurtparkjes aanwezig in het plangebied.
7.2	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten. Deze zone is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en kleine constructies van openbaar nut, van algemeen belang, voor recreatieve gebruik en voor het onderhoud van de openbare groenzone.		Diverse constructies zijn mogelijk: speeltoestellen, schuilhokjes, reliëfverschillen in functie van het spelen, petanquevelden, ...
7.3	In de openbare groenzone wordt maximaal gestreefd naar harmonisch groenbeheer en streekeigen groen.		In praktijk blijkt het niet steeds mogelijk om dit te realiseren. Afwijken van dit streefdoel blijft mogelijk.


8. Zone voor park			hoofdcategorie: overig groen subcategorie: parkgebied
8.1	Deze zone is bestemd voor de ontwikkeling van een natuurlijke biotoop in de Heulebeekvallei als gemeentelijk natuurkerngebied.		Voorschriften conform aanpalend BPA 026 Heulebeek.
8.2	De zone heeft een openbaar karakter.		


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
8.3	In deze zone mogen slechts werken uitgevoerd worden die strikt noodzakelijk zijn voor de openstelling en/of aanleg van de beoogde bestemming.	
8.4	Functies en inrichtingen die passen binnen de realisatie van de beoogde bestemming, zijn vergunningsplichtig.	Volgende functies en inrichtingen passen binnen de realisatie van de beoogde bestemming, en zijn vergunningsplichtig: aanbrengen van reliëfverschillen i.f.v. natuurontwikkeling (uitgraven van poelen); alle natuurbeheeractiviteiten; activiteiten die de rust van het gebied niet verstoren, zoals het openstellen voor wandelaars en fietsers; gebruik als weiland of grasland; aanplanting van "kleine landschapselementen", aanleggen van ondergrondse leidingen; plaatsen van draadafsluitingen; rooien van bestaande houtachtige beplanting; bebossen of aanplanten van alleenstaande bomen; realisatie van volumeconstructies met een duidelijk educatief, agrarisch of recreatief doel, zoals schuilhut met een maximum volume van 40 m ³ ; het plaatsen van een infobord (maximum oppervlakte 1 m ²), ...
8.5	Het oprichten van nieuwe gebouwen en volumeconstructies, groter dan 40m ³ of met een blijvend karakter, is verboden. Functies en inrichtingen die niet passen binnen de realisatie van de beoogde bestemming zijn verboden.	Volgende functies en inrichtingen passen NIET binnen de realisatie van de beoogde bestemming, en zijn verboden: realisatie van infrastructuur voor rust-verstorende activiteiten, zoals gemotoriseerde sporten; aanleg van nieuwe wegen; aanleg van bovengrondse leidingen; plaatsen van afsluitingen in beton; alle reliëfwijzigingen die niet i.f.v. de natuurontwikkeling zijn; aanbrengen van om het even welke publiciteit, ...
8.6	In de openbare groenzone wordt maximaal gestreefd naar harmonisch groenbeheer en streekeigen groen.	In praktijk blijkt het niet steeds mogelijk om dit te realiseren. Afwijken van dit streefdoel blijft mogelijk.


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
8.7	<p>Bepalingen m.b.t. waterbeheer Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, • het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie, • het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. 	<p>De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen. Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.</p>

9. Zone voor waterloop		Hoofdcategorie: reservaat en natuur
9.1	Deze zone omvat de effectieve waterloop en de bedding van de Heulebeek en de aanpalende gronden die nodig zijn voor het beheer van de beek.	Voorschriften conform aanpalend BPA 026 Heulebeek.
9.2	Er dient te allen tijde een strook van 5,00 m breedte langs de waterloop toegankelijk te zijn voor het onderhoud van de beek. Eventuele afsluitingen, bomen of struikgewas langs de waterloop moet minstens 0,75 m van de taludinsteek geplaatst worden. Afsluitingen mogen een hoogte van 1,50 m niet overschrijden; struikgewas moet tot op deze hoogte kunnen teruggesnoeid worden. Dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de onderhoudsstrook niet belemmeren en moeten verplaatsbaar zijn.	Het onderhoud van de beek moet ten alle tijde mogelijk zijn.
9.3	Deze strook mag niet opgehoogd worden.	
9.4	De maatregelen i.v.m. de onderhoudsstrook beletten niet dat er gestreefd wordt naar een natuurlijke oeverstructuur met waterplanten en bloemrijke berm. Ter hoogte van de aanduiding kan een brugconstructie over de beek gerealiseerd worden voor voetgangers.	


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
10. waardevol gebouw (overdruk)		
		
10.1	<p>Voor de waardevolle gebouwen aangeduid op het grafisch plan gelden volgende bijzondere bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gevels palend aan het openbaar domein kunnen, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden. • Bij renovatie, verbouwing of uitbreiding dienen volgende elementen gerespecteerd te worden: <ul style="list-style-type: none"> • Er dient zoveel mogelijk het karakter en de verschijningsvorm behouden te blijven. Storende ingrepen moeten weggewerkt worden of zodanig ingepast of verbouwd worden dat ze het geheel van het bouwwerk ondersteunen. Het gebruik van een moderne eigentijdse vormentaal is mogelijk. • Er kunnen naast de authentieke materialen en kleuren ook een moderne eigentijdse materiaal- en kleurgebruik toegepast worden op voorwaarde dat ze integreerbaar zijn of dat ze het karakter van het gebouw versterken (accenten leggen). Het volledig wegstoppen van de voorgevel is niet integreerbaar. • Zijn <u>toegelaten</u> in de gevel(s) en daken zichtbaar van af het openbaar domein: <ul style="list-style-type: none"> • Herstel in de oorspronkelijke toestand • Het vergroten of verkleinen van raam- en deuropeningen op voorwaarde dat deze geïntegreerd zijn in de verticale of horizontale geleding van de gevel • Nieuwe gevelopeningen op voorwaarde dat deze geïntegreerd zijn in de verticale of horizontale geleding van de gevel • Nieuw materiaalgebruik voor het schrijnwerk 	
10.2	<p>De gebouwen aangeduid met deze overdruk kunnen bij wijze van uitzondering wel gesloopt worden indien de werken voor het behoud te ingrijpend zijn vanuit bouwtechnisch oogpunt en niet in verhouding staan tot de erfgoedwaarde van het gebouwen. Dit dient in een gemotiveerde nota bij de bouwaanvraag te worden aangetoond.</p>	<p>Dit kan bijvoorbeeld gaan om de aanwezigheid van huiszwam, vergevorderde betonrot, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
11. 8 bouwlagen toegelaten (overdruk)		
		
11.1	De overdruk geeft aan voor welke percelen gebouwen toegelaten zijn met maximaal 8 bouwlagen in plaats van 2.	
11.2	Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.	Dit maakt bvb. technische ruimtes, schouwen, afzuigingsinstallaties, liftkokers, ... mogelijk.

12. verplichte bouwlijn (overdruk)		
		
12.1	De globale contour van het gebouw, op alle verdiepingen, moet op deze verplichte bouwlijn worden geplaatst.	De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken ten aanzien van deze verplichte bouwlijn voor de inkom of een beperkte private buitenruimte. De volledige voorgevel laten terugspringen is bijvoorbeeld niet toegelaten.


13. 13 m hoogtelijn (overdruk) (indicatief)		
13.1	De lijn op het plangebied geeft de hoogtelijn van 13 m boven de zeespiegel weer. Ten zuiden van deze lijn mogen geen nieuwe bovengrondse of ondergrondse constructies in functie van wonen opgericht worden. Herbouw van bestaande woningen is enkel mogelijk indien het vloerpeil van het gelijkvloers boven het hoogtepeil van 13 m blijft.	
		Op basis van de inschatting van toekomstige overstromingsrisico's kunnen we de 13 m hoogtelijn als grens hanteren. De 13 m hoogtelijn is weergegeven op het verordenend plan. Verder weg van de beek mag men wel bouwen. Dichter dan de 13 m hoogtelijn mogen geen woningen opgericht worden. Constructies van openbaar of algemeen nut zijn wel toegelaten. Nieuwe schuilhokken en aanverwante constructies zijn wel mogelijk, voor zover deze toegelaten zijn binnen de voorschriften van de onderliggende zone. Verbouwen van reeds bestaande constructies is mogelijk binnen het algemene voorschrift 0.4: "Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen".




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
14. verbinding voor voetgangers en fietsers (overdruk) (indicatief)		
		
14.1	De overdruk geeft symbolisch aan waar een verbinding voor voetgangers en fietsers moet worden aangelegd. De pijl kan over maximum 5 m verschuiven.	
14.2	De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.	
14.3	De verbinding is minimaal 5m breed, waarvan minstens een begaanbaar, obstakelvrij pad van 1.5 m breed.	
14.4	De zijde waar deze verbinding grenst aan grenzen van percelen wordt met een groene haag afgewerkt.	Er kan groen voorzien worden langs het pad.

15. totaalproject (overdruk)		
		
15.1	Ter hoogte van deze overdruk dient elke nieuwe ontwikkeling opgevat te worden als een totaalproject. Daarbij dienen alle percelen, gelegen binnen deze overdruk, in beschouwing genomen te worden.	
15.2	Bij een vergunningsaanvraag dient d.m.v. een inrichtingsplan aangetoond te worden dat een nieuwe ontwikkeling t.h.v. deze overdruk een totaalproject vormt.	
15.3	De realisatie van het totaalproject ter hoogte van deze overdruk mag niet gefaseerd verlopen, maar moet op één moment afgerond worden.	

16. 3 bouwlagen toegelaten (overdruk)		
		
16.1	De overdruk geeft aan waar gebouwen toegelaten zijn met maximaal 3 bouwlagen in plaats van 2. Ter hoogte van deze overdruk is het gebruik van een plat dak verplicht.	Verder gelden de voorschriften van de onderliggende zone.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
17. groene aanblik percelen (overdruk)		
		
17.1	Ter hoogte van deze overdruk moeten percelen een duidelijk groene aanblik hebben.	
17.2	Afscheidingen tussen percelen of tussen het perceel en het openbaar domein moeten uitgevoerd worden als hagen, eventueel aangevuld met een draadafsluiting.	Ook de grens met het park is een afscheiding tussen het perceel en het openbaar domein, en moet dus uitgevoerd worden als haag (eventueel aangevuld met draadafsluiting).
17.3	Maximum 30% van het perceel mag bebouwd worden.	De huidige bebouwingsgraad van de percelen thv. deze overdruk bedraagt 12 à 25%.
17.4	Maximum 20% van het perceel mag verhard worden.	Voor het berekenen van de verharde oppervlakte wordt de bebouwde oppervlakte niet meegerekend.

18. project aan de Heulebeek (overdruk)		
		
	<p>Ter hoogte van deze overdruk geldt een maximale bebouwingsgraad van 100%. Er geldt geen maximale bouwdiepte ter hoogte van de overdruk.</p> <p>Ter hoogte van deze overdruk geldt een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen in plaats van 2. Het gebruik van een plat dak verplicht. Terrassen zijn enkel toegelaten indien ze inpandig zijn.</p>	<p>Deze overdruk heeft tot doel een woonproject met 3 bouwlagen mogelijk te maken aan de Heulebeek.</p> <p>Naast de specifieke voorschriften, horende bij deze overdruk, gelden ook de voorschriften van de onderliggende zone.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
19. uniformiteit bouwblok (overdruk)		
		
19.1	Bij elke stedenbouwkundige aanvraag betreffende een wijziging van het hoofdvolume binnen deze zone, moet aangetoond worden dat de uniformiteit van het bouwblok niet in het gedrang komt.	<p>Met bouwblok wordt bedoeld een aaneengesloten reeks van individuele woningen binnen hetzelfde afgebakend gebied. De woningen hebben momenteel een uniform karakter. Met het voorschrift wordt tegengegaan dat alle woningen een eigen uitzicht krijgen die leidt tot een kakafonie van stijlen.</p> <p>Dit wordt aangetoond voor volgende niet limitatieve lijst van elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gevelindeling • dakindeling • gevelbekleding • materiaal- en kleurgebruik van de gevel
20. voorkeurecht (overdruk)		
		
20.1	Op de percelen in het gebied dat in overdruk is aangeduid, is een recht van voorkeurecht als bedoeld in artikel 2.4.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening van toepassing. Voorkeurecht wordt gegeven aan het gemeentebestuur van Kuurne. Het voorkeurecht kan uitgeoefend worden binnen een maximale termijn van 15 jaar, gerekend vanaf de definitieve goedkeuring van het RUP.	
21. verval van verkavelingsvergunningen (overdruk)		
		
21.1	De verkavelingsvergunningen aangeduid op het verordend plan vervallen bij het van kracht worden van het RUP.	

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling