

Kuurne
RUP 5-1 Krekel



mei 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:

Bart Willaert, Adoplan

Opdrachtgever:

Gemeente Kuurne

De Burgemeester:

Francis Benoit

De Schepen van Ruimtelijke Ordening:

Ann Messelier

De Gemeentesecretaris:

Veronique Vanhoute

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan: 21 mei 2012

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting
van: 19 september 2013

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan: 21 oktober tot en met
19 december 2013

Advies van de gemeentelijke commissie voor
ruimtelijke ordening (GECORO): 11 februari 2014

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van:

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan:

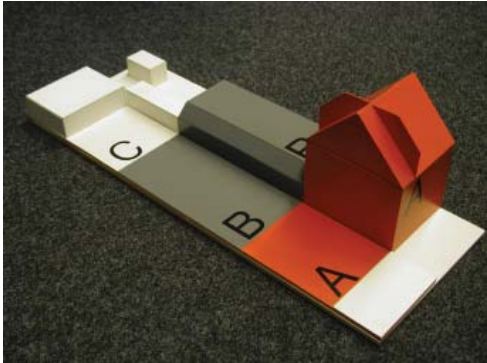
10. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften

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 (artikels 0.x) 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> <p>Bij ieder bouwproject van een zekere schaal wordt een inrichtingsplan gevraagd. Het plan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag op basis van de hierboven vermelde elementen met bijzondere aandacht voor het parkeren en de groenstructuur. Dit inrichtingsplan brengt de mogelijkheden voor aanpalende onbebouwde gronden in beeld.</p>	<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.</p> <p>Het inrichtingsplan is bijvoorbeeld niet relevant voor een kleine verbouwing of het bouwen van een bijgebouw. Vanaf een project van een aantal woningen is het wel van belang te kunnen waken over de samenhang van de ganse site. Het doorschuiven van 'lasten' zoals groenvoorzieningen en parkeren naar aanpalende terreinen, kan op deze manier vermeden worden.</p>
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>	<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.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.3	<p>Hinder Alle nieuwe activiteiten die een abnormale hinder in de omgeving veroorzaken zijn niet toegelaten.</p>	<p>De hinder is altijd relatief. Daarom dient elke activiteit afzonderlijk beoordeeld te worden naar de hindergraad in de concrete context. De activiteiten van de bestaande feestzalen Van Wonterghem kunnen uiteraard blijven bestaan.</p>
0.4	<p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn, kunnen gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Instandhoudingswerken -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 onderhoudig RUP nageleefd te worden. 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 is onder meer van toepassing voor de bestaande bedrijfsgebouwen in het plangebied. Vervangingsbouw kan beoordeeld worden conform de omschrijving in de vigerende wetgeving.</p>
0.5	<p>Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen met een ander gabarit 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>Onder gabarit wordt de ganse doorsnede van de woning beschouwd: hoogte, diepte, dakvorm, ... Wat betreft de bouwhoogte, moet bij nieuwbouw rekening gehouden worden met de kroonlijsthoogte van de aanpalende gebouwen.</p>
0.6	<p>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. 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
0.7	<p>Parkeernormen</p> <p>Het parkeren gegenereerd door de activiteiten dient opgevangen te worden 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 en • 0,8 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsoppervlakte + 1 extra parkeerplaats bij kantoren, diensten, kleinhandel per 100 m² oppervlakte. 	<p>Het is aanbevolen om zoveel mogelijk gebundelde parkings te voorzien voor zowel appartementen als eengezinswoningen.</p> <p>Parkeerplaatsen dient gezien te worden als een carport, een garage of een autostelplaats in open lucht.</p>
	<p>Bij woonprojecten met 5 of meer wooneenheden dienen bijkomend minimaal 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid voorzien voor het bezoekersparkeren.</p> <p>In geval van appartementen dienen per wooneenheid 2 fietsenstallingen te worden voorzien en 0,5 fietsenstalling voor de bezoekers.</p> <p>Parkeerplaatsen voor personenwagens worden in waterdoorlatende materialen voorzien. Hierbij zijn steenslag of grind weliswaar niet toegelaten wegens stof- en lawaaihinder.</p>	
0.8	<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.</p> <p>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>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.9	Bij elke stedenbouwkundige vergunning dient maximaal rekening gehouden te worden met een optimaal zongeoriënteerde plaatsing van de gebouwvolumes, bouwvorm en een oriëntatie van het dak en situering van de belangrijkste woonvertrekken.	
0.10	Er geldt een streefdichtheid van 25 w/ha voor het ganse plangebied.	Dit betekent niet dat elk project op zichzelf een dichtheid van 25w/ha moet nastreven. In relatie tot de hoge bestaande dichtheid in de omgeving kan een lagere dichtheid van woningbouwprojecten gewenst zijn.
0.11	<p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</p> <p>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>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>In mogelijk overstromingsgevoelig gebied (cfr meest recente publieke kaarten) dient overstromingsvrij gebouwd te worden.</p> <p>Eventuele ophoging in het effectief overstromingsgevoelig gebied (cfr meest recente publieke kaarten) dient met een gelijk volume gecompenseerd te worden.</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> <p>Ook binnen de groenzones is dus bijvoorbeeld een regenwaterbufferbekken mogelijk.</p> <p>overstromingsvrij bouwen: zie hiervoor de brochure daaromtrent uitgegeven door VMM: vbn voldoende hoge dorpels, overstroombare tuinen, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 1 : Zone voor centrumfuncties		hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied
1.1	<p>Bestemming</p> <p>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, horeca, kleinschalige bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten.</p> <p>Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • grootschalige parkeervoorzieningen met uitzondering van de zone aangeduid in overdruk (zone 13) • 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>Horeca: hotel, restaurant, café, ...</p> <p>Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, K.M.O., bv. autogarage, interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman, ...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen, ...</p> <p>Socioculturele 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>

<p>1.2</p>	<p>Woningtypologie</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • gestapelde woningen in aanéengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • meergezinswoongebouwen. <p>Halfopen bebouwing: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.</p> <p>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 rooilijn.</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>1.3</p>	<p>Bouwvoorschriften</p> <p>Terreinbezetting:</p> <p>De maximum terreinbezetting (bebouwing + niet-waterdoorlatende verharding) 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>Aantal bouwlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdvolumes: maximum 2 aantal 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. • Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. • Nevenvolumes en bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog. De verticale gevels zijn max. 3,2 m op de perceelsgrens en stijgend onder een hoek van 30° tot maximum 5,0 m hoog. 	

<p>De dakvorm is vrij te kiezen. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, dan is de maximum helling 45°. 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> <p>Bouwdiepte:</p> <p>Hoofdvolume: maximum 15 m Nevenvolume: maximum 25 m en maximum tot op 8 m van de achterste perceelsgrens.</p> <p>Indien op het bestemmingsplan niet anders vermeld, geldt de rooilijn als verplichte bouwlijn.</p> <p>Bijgebouwen:</p> <p>De vloeroppervlakte mag maximum 40,0 m² bedragen. Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum terreinbezetting niet wordt overschreden.</p>	<p>De bepaling van 40 m² is in relatie tot de maximale terreinbezetting vooral van belang bij grotere percelen.</p>
---	--

Zone 2 : Zone voor wonen		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
2.1	<p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor wonen. De hoofdfunctie is wonen. Naast wonen zijn ook nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen en openbare groene en verharde ruimten mogelijk als hoofdfunctie.</p> <p><u>Enkel voor de woningen met hun voorgevel gesitueerd naar de Weidenstraat worden ook beperkte nevenfuncties toegelaten:</u> handel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en socioculturele.</p> <p>De nevenfuncties zijn enkel toegelaten in het hoofdgebouw. De vloeroppervlakte van de nevenfunctie wordt beperkt tot 1/3e van de vloeroppervlakte met een maximum van 100 m². De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p>	<p>In deze zone zijn twee functies als hoofdfunctie toegelaten met name wonen en nuts- en gemeenschapsvoorzieningen. De andere opgesomde functies kunnen enkel als nevenfunctie.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...</p> <p>Handel: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt, ...</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café, ...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen...</p> <p>Socioculturele 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>
2.2	<p>Woningtypologie</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • gestapelde woningen in aanéengesloten, halfopen, en/of open bebouwing <p>Meergezinswoningen worden niet toegelaten.</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>Halfopen bebouwing: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.</p> <p>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 voorgevel.</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>2.3</p>	<p>Bouwvoorschriften</p> <p>Terreinbezetting: De maximum terreinbezetting (bebouwing + niet-waterdoorlatende verharding) per perceel bedraagt 70%. Deze maximum terreinbezetting geldt niet voor hoekpercelen of voor 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>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 3,5 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Uitzondering: de bestaande woongebouwen van 3 bouwlagen + evt. een dak. • Nevenvolumes en bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog. De verticale gevels zijn max. 3,0 m op de perceelsgrens en stijgend onder een hoek van 30° tot maximum 5,0 m hoog. <p>De dakvorm is vrij te kiezen. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, dan is de maximum helling 45°. 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>	<p>Voor de bel-etage woningen gesitueerd in Grashalm en Grasbloem kan de bestaande bouwhoogte gehandhaafd blijven. Deze gebouwen kunnen een vergunning krijgen om te verbouwen of uit te breiden. Bij herbouw is echter wenselijk dat ze zich qua bouwhoogte integreren in de woonwijk.</p>
------------	--	---

2.4	<p>Bouwdiepte:</p> <p>Hoofdvolume: maximum 12 m Nevenvolume: maximum niet bepaald.</p> <p>De minimum afstand van het hoofdgebouw (hoofdvolume + nevenvolume) tot de achterste perceelsgrens bedraagt 8,0 m.</p> <p>Bijgebouwen:</p> <p>De vloeroppervlakte mag maximum 40,0 m² bedragen. Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum terreinbezetting niet wordt overschreden.</p>	<p>Een minimale tuinzone is noodzakelijk. De bepaling van 40 m² is in relatie tot de maximale terreinbezetting vooral van belang bij grotere percelen.</p>
2.5	<p>Woonprojecten op nog onbebouwde terreinen of via herbestemming van bestaande gebouwen kunnen slechts gefaseerd worden indien de verschillende fases op zich voldoende samenhangend en zinvol zijn.</p> <p>In deze zin dienen de twee onbebouwde percelen op de hoek van de Weidenstraat en de Steenbakkerijstraat als één project ontwikkeld te worden.</p> <p>Het bebouwen van de gronden gelegen in effectief overstroombaar gebied kan pas na de realisatie van de wijkverzamelweg en de daarbij horende infrastructuur voor afwatering.</p>	<p>In deze zin is het wel mogelijk om de gemeentelijke loods op haar perceel te behouden binnen een woonontwikkeling errond.</p> <p>In deze zin is het ook mogelijk om de bedrijvencluster tussen de Harelbeeksestraat en de Weidenstraat gefaseerd te ontwikkelen. In de toelichtingsnota wordt hiervoor reeds een suggestie gedaan.</p>
<p>Zone 3 : Zone voor openbare weginfrastructuur</p>		<p>hoofdcategorie: lijninfrastructuur subcategorie: verkeers- of vervoersstructuur</p>
3.1	<p>Deze zone is bestemd voor openbare weginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare weginfrastructuur en aanhorigheden.</p>	<p>Onder aanhorigheden van weginfrastructuur 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.</p> <p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.</p> <p>Er werd een zone van 10 m ingetekend op het verordenend plan. Deze zone omvat op vandaag ook groene 'bermen' die visueel deel uitmaken van de voortuinen. De zone is echter steeds openbaar domein.</p>
3.2	<p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 4 : Zone voor voortuinstrook		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
4.1	Deze zone is bestemd voor een voortuin.	
4.2	Deze zone dient een overwegend groen karakter te hebben. De verhardingen zijn beperkt tot een oprit van max. 3 m. breedte tussen de garage en het openbaar domein of bij gebrek aan een garage tot de oppervlakte van 1 autostaanplaats. Bijkomende verharding is enkel toegestaan als wandelpad van max. 1,5 m breedte tussen het openbaar domein en de voordeur en langsheen de voorgevel.	Waterdoorlatende verharding zoals grasdallen, kiezels, ... worden ook als verharding beschouwd.
4.3	De afsluiting t.h.v. de voorste perceelsgrens in de vorm van een haag, planten of vaste constructie (bvb. muurtjes) is beperkt tot 1 m hoogte.	
4.4	In de voortuinstrook ten zuiden van de wijkverzamelweg is enkel de bestaande toerit toegelaten. Er kunnen geen bijkomende erfontsluitingen toegelaten worden.	Een bijkomende erfontsluiting zou een gevaarlijke verkeerssituatie met zich mee brengen.
Zone 5 : Zone voor openbaar groen		hoofdcategorie: overig groen subcategorie: parkgebied
5.1	De zone is bestemd voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van een openbare groenzone.	
5.2	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten.</p> <p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p> <p>Deze zone is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van de openbare groenzone.</p>	Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de groenfunctie van het gebied. Het is een nevenschikte functie.


	<p>Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten. De fiets- en wandelpaden moeten aangelegd worden met waterdoorlaatbare materialen.</p> <p>De plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden zijn toegelaten</p> <p>De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegankelijkheid en rond sport-, speel-, of rustconstructies. Het algemene karakter van de zone moet onverhard en beplant zijn.</p> <p>Ook de aanleg, het beheer en onderhoud van afwateringsgrachten, beken, waterinfiltratievoorzieningen en waterbufferbekkens zijn toegelaten.</p>	
6	tuinzone	<p>hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied</p>
6.1	<p>Deze zone is bestemd als private tuinzone</p> <p>De zone is hoofdzakelijk onbebouwd en onverhard.</p> <p>Enkel bijgebouwen tot een maximum van 40 m² zijn toegelaten.</p> <p>Enkel strikt noodzakelijke verharding i.f.v. bereikbaarheid bijgebouwen is toegelaten en dit enkel in waterdoorlatende verharding.</p> <p>Bijkomende ophogingen dienen met een gelijk volume gecompenseerd te worden.</p>	<p>In deze tuinzone is in functie van de waterhuishouding het voorzichtigheidsprincipe gehanteerd. De zone achteraan de tuinen wordt op basis van verschillende getuigenissen als effectief overstroombaar ervaren. Verder onderzoek buiten dit RUP kan hier soelaas bieden.</p>




7. Pijl voor aansluiting openbare weginfrastructuur





7.1	Het symbool geeft indicatief weer waar een openbare weg dient aan te sluiten op een bestaande openbare weg.	
7.2	<p>De pijl kan verschoven worden over een afstand van maximum 20 m.</p> <p>De openbare wegen hebben een profiel van minimum 9 meter breedte waarbinnen de rijweg moet aangelegd worden.</p> <p>Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare weginfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten.</p> <p>De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als lokale erftoegangsweg.</p> <p>De exacte ligging, dimensionering en inrichting van de openbare wegen moeten bepaald worden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>Bij een verschuiving van de aslijn is het evident dat de weg nog binnen het plangebied valt.</p> <p>Het aantal pijlen kan niet verminderen.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
8. Aslijn voor garageweg ■ ■ ■ ■		
8.1	Het symbool geeft de aslijn weer voor de aanleg van een garageweg.	
8.2	<p>De op het verordenend plan aangeduide tracés zijn indicatief.</p> <p>De aslijn aangeduid in het bouwblok tussen Harelbeeksestraat en Weidenstraat kan verschoven worden over een afstand van 5 meter, parallel aan beide zijden van de aslijn.</p> <p>Deze weg heeft een minimale breedte van 4 meter. Indien een bouwaanvraag ingediend wordt voor het bouwen van een garage dan dient over de volledige lengte van het betreffende perceel de garageweg verbreed te worden op het betreffende perceel tot een breedte van 6 meter.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de garageweg zijn toegelaten.</p>	
8.3	Garages die ontsloten worden op een garageweg dienen allen op dezelfde bouwlijn geplaatst te worden. De garages dienen opgetrokken te worden in metselwerk, hebben een plat dak en hebben een hoogte van 3 meter. Indien geen garage voorzien wordt op een perceel langs de garageweg, dient op deze achterperceelsgrens een groene haag al dan niet gecombineerd met een draadafsluiting voorzien te worden.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
9. Aslijn voor voetgangers-en fietsverbinding 		
9.1	De aslijn geeft symbolisch aan waar een verbinding voor voetgangers- en fietsers moet worden aangelegd. De exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen. De aslijn kan verschuiven over een afstand van maximum 20 m.	Bij een verschuiving van de aslijn is het evident dat de weg nog binnen het plangebied valt.
8.2	De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk	
8.3	De verbinding is minimaal 2,5 m breed.	
10. Openbaar buurtgroen		
10.1	<p>Het symbool duidt aan waar openbaar buurtgroen met een minimale oppervlakte van 1.000 m² moet worden voorzien. De exacte oppervlakte, inplanting en vorm van het openbaar buurtgroen moet bepaald worden bij de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning voor de ontwikkeling van (een deel van) de projectzone (zie specifieke overdruk) aan de hand van een indicatieve inrichtingsstudie voor de ganse projectzone.</p> <p>Een concreet voorstel zal beoordeeld worden o.b.v. de kwaliteiten als speelgroen. In dit kader is een lange smalle vorm of een opdeling in verschillende fragmenten niet toegelaten.</p> <p>De aanleg van het groen is ten laste van alle eigenaars/ontwikkelaars van de betreffende projectzone.</p>	In de 1.000 m ² groen kunnen geen parkeerplaatsen ingericht worden. Waterpartijen zijn wel mogelijk conform de algemene voorschriften.
10.2	Het gebied is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van het openbaar buurtgroen.	Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de groenfunctie van het gebied. Het is een nevenschikte functie.
10.3	Fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting zijn toegelaten.	
10.4	De plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden zijn toegelaten.	
10.5	Ook de aanleg, het beheer en onderhoud van afwateringsgrachten, beken, waterinfiltratievoorzieningen en waterbufferbekkens zijn toegelaten.	

11. Uniformiteit bouwblok 		
11.1	Bij elke stedenbouwkundige aanvraag binnen deze zone moet aangetoond worden dat de wijziging van het hoofdvolume de uniformiteit van het bouwblok niet in het gedrang brengt.	<p>Met bouwblok wordt bedoeld een aaneengesloten reeks van individuele woningen gelegen in dezelfde straat. Vermits deze woningen momenteel een uniform karakter hebben, wordt een positieve beeldwaarde gecreëerd. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gevelindeling • dakindeling • gevelbekleding • materiaal- en kleurgebruik van de gevel
12. Verbod op erftoegangen 		
12.1	Vanaf de openbare wegen, waarlangs deze overdruk is aangeduid, mogen geen individuele erftoegangen voor gemotoriseerd verkeer (opritten) tot de aanpalende zones worden aangelegd.	
13. Perimeter voor parkeervoorzieningen 		
13.1	<p>In het gebied dat op het grafisch verordenend plan met een perimeter is aangeduid is het mogelijk om parkeergelegenheden aan te leggen. De rijstroken kunnen verhard worden in niet-waterdoorlatende materialen. De parkeerplaatsen zelf dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen. Hierbij zijn steenslag of grind weliswaar niet toegelaten wegens stof-en lawaaihinder.</p> <p>Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het gebied dient een inrichtingsplan de groenvoorzieningen aan te geven. Er moet minimaal 1 boom per 8 parkeerplaatsen voorzien worden. Overige groenvoorzieningen dienen te bestaan uit streekeigen beplanting.</p>	

14. Randafwerking 		
14.1	<p>Bij aanleg van parkeergelegenheden binnen de aangeduide perimeter dient de randafwerking t.o.v. openbaar domein kwalitatief te zijn.</p> <p>Een ontwerp van de randafwerking (bakstenen muur en/of groenstructuur) dient integraal deel uit te maken van de vergunningsaanvraag voor de aanleg van bijkomende parkeerplaatsen of voor aanvraag tot sloop van een pand binnen de perimeter voor parkeervoorzieningen.</p>	<p>Volgende opties lijken mogelijk: behoud van bepaalde delen van gebouwen, muren, dakconstructie, ... groen in plantbakken op zithoogte als grens, constructie met klimplanten begroeid, ...</p> <p>Bij de beoordeling zal ook de sociale controle aan bod komen: zijn er doorzichten naar de parking van op de straat?</p>
15. Zeer waardevol gebouw 		
15.1	<p>Voor de zeer 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 terug gegaan te worden naar de authentieke toestand voor wat de voorgevel betreft. Storende ingrepen moeten weggewerkt worden of zodanig ingepast of verbouwd worden dat ze het geheel van het bouwwerk ondersteunen; • de authentieke kleur en materialen dienen toegepast te worden. Bij werken aan hellende daken zijn enkel de oorspronkelijke of soortgelijke kleur en materialen toegelaten. • zijn <u>verboden</u> in de gevel(s) zichtbaar vanaf het openbaar domein, tenzij herstel in de oorspronkelijke toestand beoogd wordt: <ul style="list-style-type: none"> • het bepleisteren of schilderen van de gevel; • het aanbrengen, vervangen (tenzij restauratie-herstel), afdekken of wijzigen van decoratieve elementen, smeedijzer of beeldhouwwerk; • het vergroten of verkleinen van raam- en deuropeningen. 	<p>Bij de zeer waardevolle gebouwen wordt gestreefd om de authentieke situatie te bewaren of te herstellen. Hierbij moeten alle ingrepen gebeuren met respect voor het authentieke karakter van het gebouw.</p> <p>Onder overmacht wordt bijvoorbeeld begrepen: brand, stormschade, ...</p>

16. Waardevol gebouw		
16.1	<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 vormtaal 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 vanaf het openbaar domein: <ul style="list-style-type: none"> • het 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; 	<p>Bij de waardevolle gebouwen is het vertrekpunt niet zozeer een beschermingsreflex van de individuele bouwkundige kernmerken, maar wel het respect voor het karakter en de verschijningsvorm. Onder respect voor het karakter en de verschijningsvorm wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die karakteristiek zijn voor de bestaande gebouwengroep, zoals het globaal uitzicht en de typologie dienen gerespecteerd te worden. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing of uitbreiding een moderne eigentijdse vormtaal en/of materiaalgebruik kan gebruikt worden.</p> <p>Het geven van een meer open karakter aan de gevels om meer licht, lucht en ruimte te hebben is dus zeker toegelaten, evenals het plaatsen van dakvlakvensters mits dit op een esthetisch verantwoorde manier gebeurt, met respect voor de verschijningsvorm van de bestaande gebouwengroep.</p>
16.2	<p>Van het behoud van het bouwkundig erfgoed kan afgeweken worden indien in een gemotiveerde nota bij de bouwaanvraag kan aangetoond worden dat de werken voor het behoud te ingrijpend zijn vanuit bouwtechnisch oogpunt en niet in verhouding staan tot de erfgoedwaarde van het gebouw.</p>	<p>Dit kan bijvoorbeeld gaan om de aanwezigheid van huiszwam, vergevorderde betonrot, ...</p>
17. Verval van verkavelingsvergunningen		
17.1	<p>De verkavelingsvergunningen binnen het plangebied vervallen bij het van kracht worden van het RUP.</p>	

18. Projectzone		
18.1	De perimeter geeft de projectzones weer. Per projectzone dient bij een (gedeeltelijke) ontwikkeling een informatieve inrichtingsstudie opgemaakt te worden. Deze inrichtingsstudie maakt het mogelijk een evaluatie te maken over de samenhang binnen de projectzone, in het bijzonder met betrekking tot de groenvoorzieningen en de parkeerplaatsen.	Voor de drie aangeduide projectzones is het van belang om een totaalbeeld te hebben, ook indien deze zones gefaseerd ontwikkeld worden. De eerste ontwikkelaar kan bijvoorbeeld niet alle lasten (cfr. groen, parkeren) op de volgende afschuiven.

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling