

Stad Waregem
Ruimtelijk Uitvoeringsplan 3-1 - SEV Wonen aan de Leie



november 2012, **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

Ontwerper:

Wilfried Vandeghinste

Opdrachtgever:

Stad Waregem

De Burgemeester:

Kurt Vanryckeghem

De Schepen van Ruimtelijke Ordening:

Kristof Chanterie

De Gemeentesecretaris:

Guido De Langhe

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit niet te scheiden onderdelen:

- bundel met toelichting en stedenbouwkundige voorschriften
- het grafisch verordenend plan

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

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 16 november 2011

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 05 juni 2012

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van 22 juni tot en met 22 augustus 2012

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): 12 november 2012

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 4 december 2012

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

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
Algemene voorschriften		
0	Algemene voorschriften	
0.1	<p>Bestaande niet-industriële bebouwing die vergund (geacht) is, die afwijkt van de gestelde bepalingen mag behouden blijven en intern worden verbouwd.</p> <p>Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is niet toegestaan.</p>	<p><i>Enkel vergunde constructies vallen onder deze regeling.</i></p> <p><i>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen. Industriële gebouwen kunnen niet behouden blijven noch verbouwd of uitbreiden.</i></p>
0.2	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemmingszones zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies • de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid • de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen • de inpassing in de omgeving • de harmonische overgang in bouwhoogten en bouwdiepten met aanpalende bebouwing <p>In alle bestemmingszones kunnen bouw- en infrastructuurwerken van openbaar nut/algemeen belang worden voorzien.</p>	<p><i>Activiteiten moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). Hinderlijke activiteiten die veel verkeer genereren of stof, lawaai- of geurhinder veroorzaken kunnen niet worden toegelaten.</i></p> <p><i>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ... van het project of gebouw.</i></p> <p><i>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.3	<p>Bouwlagen worden gemeten vanaf het voorliggend maaiveld. De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Het niveau van het maaiveld voor een bepaald gebied/aanvraag wordt bepaald vanaf de openbare weg.</p>	
0.4	<p>Parkeren</p> <p>Per woonegelegenheid dient minimum 1,5 wagen op eigen terrein te kunnen worden geplaatst. Bestaande woningen die een gevelbreedte hebben van minder dan 6,5 m en die geen mogelijkheid hebben om elders op het perceel parkeerplaatsen te voorzien, kunnen ontheven worden van de verplichting.</p> <p>Bij de nieuwe ontwikkelingen moeten parkeerplaatsen binnen ieder samenhangend geheel opgevangen worden. Binnen de zone 2B is de parkeernorm 1 parkeerplaats per woning indien binnen deze zone woonprojecten voor specifieke sociale doelgroepen gerealiseerd worden.</p> <p>De parkeervraag voor de aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen dient eveneens op eigen terrein te worden opgelost. Een overzicht van de parkeerbehoefte en -aanbod dient te worden gemotiveerd in een parkeernota die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningen worden gevoegd. De nota bevat ook een overzicht van de maatregelen die genomen worden voor het fietsparkeren. De fietsstalplaatsen worden voorzien op goed toegankelijke en diefstalveilige locaties.</p>	<p><i>Parkeergelegenheid</i></p> <p><i>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</i></p> <p><i>De verenigbaarheid van de (neven)functies met de daaraan gekoppelde parkeerproblematiek met de omgeving wordt beoordeeld aan de hand van de toelichtende parkeernota.</i></p> <p><i>Specifieke sociale doelgroepen zijn: bv senioren, alleenstaanden, eenoudergezinnen, lage inkomensgroepen</i></p>
0.5	<p>Perceelsafsluitingen</p> <p>Perceelsafsluitingen dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. De maximale hoogte van de perceelsafsluiting bedraagt 2 m. Op de rooilijn is de hoogte beperkt tot 1,8 m.</p>	<p><i>De perceelsafsluitingen van tuinen kunnen onder meer bestaan uit beplanting, palen en draad, bakstenen muren, houten omheiningen, ...</i></p>
0.6	<p>Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein</p> <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><i>Openbaar domein zijn alle voor het publiek toegankelijke open ruimtes zoals: wegenis, garagestraten, voet- en fietswegen, pleinen, openbaar groen, publieke parkings en publieke recreatieve voorzieningen.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>0.7 Beoordeling van vergunningsaanvragen Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor een project binnen de zone voor samenhangende ontwikkelingen zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zorgvuldig ruimtegebruik • een kwaliteitsvolle aanleg van het perceel en afwerking van de gebouwen • voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van fietsers, personen- en vrachtwagens op eigen terrein • maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen- alle voorzieningen, bovengrondse en ondergrondse constructies in functie van buffering en infiltratie van hemelwater zijn toegelaten • impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid • privacy en bezonning 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1	zone voor gemengde functies	hoofdcategorie: wonen
1.1	<p>De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: kleinhandel, horeca, kantoren en diensten, socio-culturele voorzieningen en aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Volgende activiteiten worden niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving • bedrijven <p>Naast het wonen en aan het wonen verwante functies is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes en aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de aanleg van parkeervoorzieningen, wegenis en voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.</p>	<p><i>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De functies kaderen binnen het voeren van een kernstedelijk beleid.</i></p> <p><i>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembad, garages, ...</i></p> <p><i>Horeca: hotel, restaurant, café, feestzaal.</i></p> <p><i>Socio-culturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek,</i></p> <p><i>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</i></p> <p><i>Openbare groene ruimten: speelpleinen, groenvoorziening, ...</i></p> <p><i>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, elektriciteitscabines, andere ondergrondse constructies,</i></p>
1.2	<p>Bouwvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnen de zone 1A zijn rijwoningen, koppelwoningen en alleenstaande woningen toegelaten. De afstand tot de zijperceelsgrenzen bedraagt 0 m of minimum 3 meter. • Binnen deze zone 1B zijn rijwoningen en meergezinswoningen toegelaten. • Het hoofdgebouw wordt ingeplant op de rooilijn en is maximaal 3 bouwlagen hoog ingeval een plat dak voorzien is, en 2 bouwlagen in geval van een hellend dak. In het dak kan maximaal 1 woonlaag worden voorzien. Gebouwen die niet aansluiten op de straat zijn maximaal 1 bouwlaag hoog. • De bouwdiepte op verdieping is maximaal 12 m diep. Dakvorm is vrij. 	De rooilijn valt samen met de zonegrenzen van de openbare wegenis of openbaar groen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2	zone voor gemengde functies - projectzone	hoofdcategorie: wonen
2.1	<p>De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevens geschikt zijn aan elkaar. De aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: kleinhandel, horeca, kantoren en diensten, socio-culturele voorzieningen en aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Volgende activiteiten worden niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving • bedrijven <p>Naast het wonen en aan het wonen verwante functies is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes en aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de aanleg van parkeervoorzieningen, wegenis en voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.</p> <p>De bebouwingsvoorschriften bij de overdruk 'samenhangende ontwikkelingen' zijn van toepassing.</p> <p>Bij de bouwaanvraag voor projecten binnen de zone dient een mobiliteitstoets gevoegd te worden waarin de impact op de mobiliteit en het parkeren wordt weergegeven.</p>	<p><i>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De functies kaderen binnen het voeren van een kernstedelijk beleid.</i></p> <p><i>Het accent bij reconversie van het gebied wordt gelegd op wonen. Vandaar dat de aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen enkel toegelaten worden op het gelijkvloers</i></p> <p><i>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembad, garages, ...</i></p> <p><i>Horeca: hotel, restaurant, café,</i> <i>Socio-culturele voorzieningen: gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek,</i></p> <p><i>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</i> <i>Openbare groene ruimten: speelpleinen, groenvoorziening, ...</i></p> <p><i>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, elektriciteitscabines, andere ondergrondse constructies, ...</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.2 Binnen de bouwzones die ingetekend zijn op plan is bebouwing toegelaten.</p> <p>Bouwvoorschriften zone 2A</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bouwdiepte is maximum 15 m. • De bouwhoogte is 3 bouwlagen. Op de hoek van het nieuwe centrumplein, kant Leie en boven de onderdoorgang is een vierde bouwlaag toegelaten. Deze mag maximum 10 wooneenheden bevatten. De totale bruto vloeroppervlakte van de 4de verdieping bedraagt 1.500 m² • De vierde verdieping wordt voor minstens 75% van de breedte van het bouwfysisch aaneengesloten gebouw/bouwblok vormgegeven als een terugspringend verdiep. • Platte daken zijn verplicht. • Op het binnengebied zijn gegroepeerde garages toegelaten. Een groendak of pergola boven de garages en de tussenliggende toegangsweg is verplicht. Het vloerpad van de garages is ongeveer gelijk aan het vloerpad van de bebouwing langs de Barrage. <p>Bouwvoorschriften zone 2B</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bouwdiepte op het gelijkvloers is maximum 15 m. • De bouwdiepte op de verdieping is maximum 12 m • De bouwhoogte is maximum 3 bouwlagen. • Platte daken zijn verplicht. • Buiten de bouwzone is geen bebouwing toegelaten. Het niet bebouwde gedeelte van de zone wordt aangelegd als semi-publieke groene ruimte. 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3	zone voor wonen met beperkte nevenfuncties-projectzone	hoofdcategorie: wonen
3.1	<p>Het gebied is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. De hoofdfunctie is residentieel wonen. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: kleinhandel, socio-culturele voorzieningen, kantoren en diensten. Nevenfuncties worden beperkt tot maximum 100 m² vloeroppervlakte. In de bijgebouwen worden geen nevenfuncties toegelaten. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekking worden toegelaten.</p> <p>Naast het wonen en aan het wonen verwante functies is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare en private ruimtes en aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de aanleg van parkeervoorzieningen, wegenis en voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.</p>	<p><i>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembad, garages, hobbylandbouw, ...</i></p> <p><i>Nevenfuncties: private diensten en kantoren, zoals kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, ...</i></p> <p><i>Kleinschalige kleinhandel: buurtwinkel, bakker, ...</i></p> <p><i>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, ...</i></p> <p><i>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</i></p> <p><i>Openbare groene ruimten: speelpleinen, groenvoorziening.</i></p> <p><i>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, elektriciteitscabines, andere ondergrondse constructies, ...</i></p>
3.2	<p>De bebouwingsvoorschriften bij de overdruk 'samenhangende ontwikkelingen' zijn van toepassing. Binnen de bouwzones die ingetekend zijn op plan is bebouwing toegelaten.</p> <p>Bouwvoorschriften zone 3A</p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnen deze zone zijn meergezinswoningen verplicht • De bouwdiepte is maximum 12 m • De bouwhoogte is 3 bouwlagen. Op de hoek van het nieuwe centrumplein, kant Leie is een vierde bouwlaag toegelaten. Deze mag maximum 8 wooneenheden bevatten. De totale bruto vloeroppervlakte van de 3de verdieping bedraagt 1200m² • De vierde verdieping wordt over de volledige breedte van het bouwfysisch aaneengesloten gebouw/bouwblok vormgegeven als een terugspringend verdiep. • Platte daken zijn verplicht. 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>Bouwvoorschriften zone 3B</p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnen deze zone zijn meergezinswoningen verplicht • De bouwdiepte is maximum 12 m • Maximum 6 bouwlagen zijn toegelaten • Platte daken zijn verplicht <p>Bouwvoorschriften zone 3C</p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnen deze zone zijn meergezinswoningen verplicht • De bouwdiepte is maximum 12 m • Maximum 3 bouwlagen zijn toegelaten • Platte daken zijn verplicht <p>Bouwvoorschriften zone 3D</p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnen deze zone zijn rijwoningen verplicht • De bouwdiepte is maximum 8 m • Maximum 2 bouwlagen zijn toegelaten • Platte daken zijn verplicht • De tuinen zijn ommuurd en hebben een diepte van minimum 8 m. 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>Bouwvoorschriften zone 3E</p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnen deze zone zijn stapelwoningen verplicht. • De leef- en slaapruidtes bevinden zich op de verdieping • Constructies voor de toegankelijkheid van - en draagconstructies voor bovenliggende bebouwing of toegangen tot ondergrondse garages bij de appartementen zijn toegelaten binnen de eerste 8 m vanaf de straat. • Maximum 2 bouwlagen zijn toegelaten, gelijkvloers inbegrepen. • Platte daken zijn verplicht. <p>Bouwvoorschriften zone 3F</p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnen de bouwzone zijn maximum 14 appartementen toegelaten. • De maximum vloeroppervlakte per bouwlaag bedraagt: <ul style="list-style-type: none"> - voor de bouwlagen 1 tot en met 3: 500m² - voor de bouwlaag 4: 300m² • Maximum 4 bouwlagen zijn toegelaten. • De vierde verdieping wordt voor minstens 75% van de breedte van het bouwfysisch aaneengesloten gebouw/bouwblok vormgegeven als een terugspringend verdiep. • Bovengrondse parkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. • Platte daken zijn verplicht. 	
<p>3.3</p> <p>De niet bebouwde delen van de zone worden aangelegd als semi-publieke groene ruimte. Verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. De inrichting van de groene ruimtes maken integraal deel uit van het inrichtingsplan.</p>	
<p>3.4</p> <p>De bebouwingsvoorschriften bij de overdruk 'samenhangende ontwikkelingen' zijn van toepassing.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4	zone voor wonen met beperkte nevenfuncties-projectzone	hoofdcategorie: wonen
4.1	<p>Het gebied is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. De hoofdfunctie is residentieel wonen. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p> <p>Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: kleinhandel, socio-culturele voorzieningen, kantoren en diensten.</p> <p>Nevenfuncties worden beperkt tot maximum 100 m² vloeroppervlakte. In de bijgebouwen worden geen nevenfuncties toegelaten. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekkende werking worden toegelaten.</p> <p>Naast het wonen en aan het wonen verwante functies is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare en private ruimtes en aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de aanleg van parkeervoorzieningen, wegenis en voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.</p>	<p><i>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembad, garages, hobbylandbouw, ...</i></p> <p><i>Nevenfuncties: private diensten en kantoren, zoals kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, ...</i></p> <p><i>Kleinschalige kleinhandel: buurtwinkel, bakker, ...</i></p> <p><i>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, ...</i></p> <p><i>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</i></p> <p><i>Openbare groene ruimten: speelpleinen, groenvoorziening.</i></p> <p><i>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, elektriciteitscabines, andere ondergrondse constructies, ...</i></p>
4.2	De bebouwingsvoorschriften bij de overdruk 'samenhangende ontwikkelingen' zijn van toepassing.	
4.3	<p>Binnen deze zone kunnen rijwoningen, koppelwoningen en alleenstaande woningen gebouwd worden.</p> <p>Langs de zone voor openbare wegenis zijn rijwoningen verplicht.</p> <p>Binnen deze zone worden minimum 28 woningen voorzien.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
5	zone voor wonen, diensten en kantoren	<i>In de zone is de hoofdcategorie wonen</i>
5.1	De zone is bestemd voor wonen, diensten en/of kantoren. Elke functie is een hoofdfunctie en kan 100% van de vloeroppervlakte innemen.	
5.2	<p>De gebouwen dienen ingeplant in de bouwzone aangeduid op plan. Iedere economische entiteit is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving. Inkijk vanuit economische entiteiten in private tuinen moet zoveel mogelijk vermeden worden.</p> <p>Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak.</p> <p>Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw.</p>	<p>Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden • de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen
5.3	De niet bebouwde delen van de zone worden aangelegd als groene ruimte of als parkeerplaats. Verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. De inrichting van de groene ruimtes integraal deel uit van het inrichtingsplan en/of van de vergunningsaanvraag.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
6	zone voor openbaar groen	<i>In de zone is de hoofdcategorie overig groen, subcategorie parkgebied</i>
6.1	<p>De zone is bestemd voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van een openbare groenzone.</p> <p>Volgende functies kunnen worden voorzien in de zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - park - speelterrein - parkeerplaatsen voor wagens - parkeerplaatsen voor kampeerwagens - aanleginfrastructuur voor pleziervaart <p>Alle accommodatie in functie van pleziervaart moet gebeuren in synergie met de bestaande jachthaven.</p>	Binnen de zone 6 wordt de mogelijkheid opgehouden om een aanleginfrastructuur voor pleziervaart in te richten.
6.2	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten, voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, het overwegend groene karakter van het gebied en landschapswaarden in de zone bewaard of versterkt blijven.	
6.3	Parkeerplaatsen voor kampeerwagens mogen enkel worden voorzien binnen de zone die aangeduid is op plan. Waar aangeduid op plan mag bij deze parkeerplaatsen de nodige infrastructuur worden voorzien in functie van de openstelling van de kampeerplaats. De verharde oppervlakte in functie van de parkeerplaatsen bedraagt maximum 2000 m ² .	
6.4	<p>Verhardingen in deze zone zijn toegelaten voor parkeerplaatsen, toegangen tot parkeerplaatsen, toegang tot de aanlegsteiger voor pleziervaartuigen, doorgangen zoals voorzien in de symbolen 'verbinding voor openbare wegeninfrastructuur' en 'Jaagpad'.</p> <p>Binnen deze zone zijn maximum 50 parkeerplaatsen toegelaten. Ze moeten direct aansluiten op de Barrage. Waterdoorlatende materialen zijn verplicht.</p>	
6.5	Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten. De wandelpaden moeten aangelegd worden in waterdoorlaatbare materialen.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
6.6	De plaatsing van speelpleinconstructies en reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden, voor de oevers van de Leie, de realisatie van een aanleginfrastructuur voor pleziervaartuigen, of voor waterbuffering en waterinfiltratie zijn toegelaten.	




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
7	zone voor plein	<i>hoofdcategorie: lijninfrastructuur</i>
7.1	<p>De zone is bestemd voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van een openbaar en groen plein.</p> <p>Het plein moet ingericht worden als een verblijfsgebied van hoge kwaliteit zowel voor wat betreft de belevingswaarde als de architectuur van de publieke ruimte. Het wordt ontworpen als één geheel, in samenhangende materialen en detaillering. Het plein moet het dorp opnieuw met de Leie verbinden.</p> <p>De openbare verlichting moet het verblijfskarakter ondersteunen.</p>	Op het plein is er ruimte voor groen, water, terrasjes, speeltuigen,...
7.2	<p>Alle doorgaand verkeer moet zoveel mogelijk geweerd worden. Parkeerplaatsen voor wagens in deze zone mogen enkel worden voorzien aansluitend bij het kerkgebouw en aan de westzijde van de aslijn die de verbinding voor openbare wegenis aanduidt. De bestaande parkeercapaciteit moet behouden blijven.</p>	
8	zone voor openbare wegeninfrastructuur	<i>hoofdcategorie: lijninfrastructuur</i>
8.1	<p>Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>De Barrage en de Spinnerijstraat worden ingericht als woonstraten. Alle doorgaand verkeer moet zoveel mogelijk geweerd worden.</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 wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
9	zone voor gemeenschapsvoorzieningen	<i>Hoofdcategorie: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen</i>
9.1	<p>Deze zone is bestemd voor gebouwen met een publieke dienstverlening, socio-culturele inrichtingen met bijhorende onbebouwde ruimte voor verharding en groenaanleg.</p> <p>Naast gemeenschapsvoorzieningen is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes in functie van de opwaardering van het dorpsplein.</p> <p>Alle boven- en ondergrondse werken noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein zijn toegelaten.</p>	
9.2	De waardevolle erfgoedelementen moeten zoveel mogelijk behouden blijven. Dit betekent dat erfgoedelementen kunnen verbouwd en vernieuwd worden, maar het behoud van het karakter en de verschijningsvorm is wel steeds een voorwaarde. Uitzondering is enkel mogelijk in kader van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.	Het kerkgebouw is een beschermd monument. De bestaande wetgeving bevat de nodige regelingen die garant staan voor het behoud van het gebouw en de mogelijke invulling ervan

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
10	overdruk: samenhangende ontwikkelingen 	
10.1	<p>In het plangebied is een samenhangende ontwikkeling in overdruk aangegeven. Binnen de samenhangende ontwikkeling zijn er 3 projectzones: de zone 2, de zone 3 en de zone 4. De zones 2 en de zones 3+4 dienen in zijn geheel te worden ontworpen. De ontwikkeling kan gefaseerd gebeuren.</p> <p>Wijzigingen aan de oorspronkelijke vergunningsaanvraag tussen de fases zijn mogelijk mits indiening van een nieuwe vergunningsaanvraag voor de nog uit te voeren fases.</p> <p>Bij het uitwerken van de omgevingsaanleg van de kerk en het nieuwe plein dient de link gelegd te worden met de erfgoedwaarden en -kenmerken.</p> <p>De woningdichtheid voor de zones 2 en de zones 3+4 bedraagt minstens 25 woningen per hectare.</p>	<p><i>De inrichtingsstudie die opgenomen is in het toelichtend deel van dit RUP vormt de basis voor de verdere uitwerking en de beoordeling.</i></p> <p><i>De inrichtingsstudie of masterplan is weergegeven op de bladzijden 36 tot en met 41.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>10.2 Aanvragen tot verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen voor deelprojecten binnen de samenhangende ontwikkeling zijn steeds vergezeld van een inrichtingsstudie voor het deel dat als geheel moet worden ontworpen. De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor ordening van het gebied. In de inrichtingsstudie wordt aangegeven op welke manier de aanvraag tot verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de voorschriften en het verordenend plan van dit RUP. De inrichtingsstudie bevat ook een mobiliteitstoets.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviserende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de geldende stedenbouwkundige voorschriften op het gebied.</p> <p>Het inrichtingsplan voor de zones die palen aan de zone 7 moeten mede de inrichting van zone 7 bevatten. Het inrichtingsplan geeft een totaalbeeld op de inrichting van het plein.</p>	<p><i>De zones 3 en 4 dienen als een geheel ontworpen te worden. Dit is ook het geval voor de zone 2A en 2B.</i></p> <p><i>Gezien het plein binnen de samenhangende ontwikkelingen vervat is, is het aangewezen om voorafgaand aan de opmaak van een inrichtingsplan voor het plein overleg te plegen met de overige ontwikkelaars van het plein teneinde tot een uniforme inrichting te komen, waar alle betrokkenen het mee eens zijn en waarover de nodige financiële afspraken gemaakt worden.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
10.3	<p>Belangrijke aandachtspunten en beoordelingscriteria bij de inrichtingsstudie zijn o.a. de beeldkwaliteit van het gebied, de inplanting en inkadering van de volumes rekening houdende met het bestaande reliëf en de buitenruimte, duurzame infrastructuur en tracés, mobiliteitsaspect met duurzame oplossing voor de parkeervoorzieningen en een gemotiveerde parkeernota.</p> <p>Het geheel wordt beoordeeld op de verenigbaarheid met de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft, ruimtelijke inpassing in de omgeving, kwalitatieve inrichting van openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting, transparante doorzichtenassen en opdeling tussen publieke, semi-publieke en private groenzones passend in het inrichtingsvoorstel voor het geheel van de groenstructuur en infrastructuur in het plangebied.</p> <p>Er wordt naast de gebruiksfunctie van het gebied, veel belang gehecht aan de belevingswaarde.</p>	Onder duurzame infrastructuur wordt verstaan o.a. wegenis, plein, groeninrichting, waterhuishouding, watergebonden functies,...
11	symbool 'verbinding voor openbare wegeninfrastructuur' ■■■■■	
11.1	De lijn geeft symbolisch aan waar een verbinding voor openbare wegeninfrastructuur moet worden aangelegd. De exacte ligging van het tracé is vrij te kiezen, enkel het begin- en eindpunt liggen vast.	
11.2	Het symbool geeft de aslijn weer voor de aanleg van de openbare wegeninfrastructuur. Bij de inrichting wordt vooral aandacht besteed aan de verblijfskwaliteit van de publieke ruimte.	
11.3	De breedte van de rijweg is maximaal 6 m breed, greppels inbegrepen. De nodige maatregelen moeten genomen worden om alle doorgaand zwaar verkeer over het plein te weren.	
12	symbool 'Jaagpad' ■■■■■	
12.1	De lijn geeft symbolisch aan waar een jaagpad moet worden aangelegd.	
	Het jaagpad heeft als eerste functie het onderhouden en beheren van de waterweg en zijn aanhorigheden. Daarnaast kan het jaagpad gebruikt worden als fiets- en wandelpad, voor goederenoverslag, als toegangsweg voor de parkeerplaats voor kampeerwagens of recreatief gebruik	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
12.2	De exacte ligging van het tracé van deze verbinding is vrij te kiezen. Enkel het begin- en eindpunt liggen vast.	
12.3	Gemotoriseerde voertuigen worden geweerd van het jaagpad behalve in functie van de openbare veiligheid, het onderhoud van de Leie, de toegang tot de aanleginfrastructuur voor pleziervaartuigen en de toegang tot de parkeerplaatsen voor kampeerwagens. De toegang tot parkeerplaatsen van kampeerwagens is enkel toegelaten voor het deel van het jaagpad dat vanuit de oostelijke grens van het plangebied loopt tot aan de betreffende parkeerplaats.	
12.4	Het jaagpad mag verhard worden in niet-waterdoorlatende materialen over een maximale breedte van 5 m. De minimumbreedte bedraagt 3 m.	
13	aanduiding bouwzone 	
13.1	De bouwzones, weergegeven op plan, zijn een schematische weergave van de schikking van de bouwvolumes. Bij het opmaken van de inrichtingsstudie kunnen deze bouwzones verder gedetailleerd worden. Een afwijking van maximum 10% van de aangeduide bouwzones binnen een bestemmingszone is toegelaten zonder evenwel de totale oppervlakte van de bouwzones uit te breiden.	De schematische weergave van de gebouwen is gebaseerd op het inrichtingsplan; bij de verdere uitwerking van de grondplannen van de appartementen en de parkeerplaatsen kunnen de afmetingen verschillen van deze aangeduid op plan. De afwijkingen worden beoordeeld op basis van de inrichtingsstudie die bij de vergunningsaanvraag gevoegd is.
14	parkeerplaats voor kampeerwagens 	
	De locatie van de parkeerplaats voor kampeerwagens is indicatief weergegeven op plan. De parkeerplaats bevat maximum een 20-tal parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zelf worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.	
15	voorzieningen *	
	De voorzieningen voor de parkeerplaats voor kampeerwagens worden ingeplant waar schematisch aangeduid op plan.	
16	op te heffen verkavelingen 	
16.1	De verkavelingsvergunning binnen het plangebied vervalt bij het van kracht worden van dit RUP. Het betreft verkaveling nr 5.00_2370_1, goedgekeurd op 10/03/2005.	

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling