

Stad Waregem
Ruimtelijk Uitvoeringsplan 9-1 Kerkdreef



november 2009, **definitieve vaststelling**





11. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Algemene voorschriften			
1	Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is verordenend.	1	<i>De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar is niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.</i>
2	Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke belangrijke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context en de impact op de verkeerssituatie.	2	<i>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegdheid om hierover te waken.</i>
3	Bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut of horende bij het openbaar domein worden altijd toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.	3	<i>Openbare nutsvoorzieningen: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen, nutsleidingen, ...</i>
4	In alle zones worden ingrepen in het kader van waterhuishouding toegelaten.	4	<i>De aanleg van grachten, bufferbekkens, wadi's, vijvers, ... is bijvoorbeeld overal mogelijk. Op basis van de toelichtingsnota lijkt de meest uitgelezen locatie hiervoor het noordelijk deel van de groenstrook langs de Kerkdreef.</i>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 1: zone voor wonen met beperkte nevenfuncties		hoofdcategorie: wonen	
5	De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties.	5	
6	De hoofdfunctie is wonen. De zone is bestemd voor een woonproject, eventueel in verschillende fases, voor een specifieke doelgroep.	6	Wonen: woningen en bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, afsluitingen, ... De specifieke doelgroep kan bijvoorbeeld zijn: senioren, personen met een handicap, sociale woningen, noodwoningen, ...
7	Beperkte nevenfuncties die specifiek gericht zijn op de doelgroep zijn toegelaten. Deze nevenfuncties kunnen in de ganse zone ingericht worden en zijn niet beperkt in oppervlakte. De nevenfuncties mogen de woonfunctie niet in het gedrang brengen.	7	Voorbeelden van mogelijke nevenfuncties: gemeenschapsruimte, verzorgingsruimte, een dienst specifiek gericht op de doelgroep, een petanquebaan, ...
8	Naast wonen en beperkte nevenfuncties is de zone ook bestemd voor groene en verharde openbare ruimtes.	8	Naast de aangeduide wegen kunnen onbeperkt bijkomende wegen, parkings, pleintjes, groenzones, ... worden voorzien.
9	De dakvorm is vrij.	9	Zowel hellende, platte, gebogen, ... daken zijn toegelaten.
10	De woningen hebben maximum 2 slaapkamers en maximum 100 m ² bewoonbare oppervlakte.	10	In de bewoonbare oppervlakte wordt logischerwijze geen (tuin)berging, zolder, kelder, ... meegerekend.
11	De woningen die grenzen aan de Kerkdreef hebben naar de Kerkdreef hun voorzijde.	11	Naar de Kerkdreef toe bevindt zich bijvoorbeeld de hoofdtoegang, ramen, ... Bijgebouwen, tuinafsluitingen, ... vormen geen voorzijde naar de Kerkdreef toe.
12	Het woonproject heeft een eigen identiteit en is semi-afgesloten.	12	Een eigen identiteit veronderstelt een samenhang en herkenbaarheid die kan bekomen worden door materiaalgebruik, kleur, vorm, ... Het semi-afgesloten karakter kan bijvoorbeeld bekomen worden door de positie van de woningen, door een poortgebouw, ...



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
13	In de zone dient minimum 1 parkeerplaats per 2 woningen en maximum 1 parkeerplaats per woning te worden voorzien.	13	Parkeerplaatsen veronderstelt dat de plaatsen publiek te gebruiken zijn en niet overdekt zijn.
14	Twee deelzones (A en B) worden bepaald door de ligging van de weg.	14	
15	Deelzone A - Maximum gabariet: 3 m hoog toenemend onder een hoek van 45° tot maximum 7 m hoog. Het is niet toegelaten een afzonderlijke wooneenheid in de dakverdieping in te richten. - Minimum afstand ten aanzien van de perceelsgrens in het noorden naar de bestaande woningen: 4 m. - Minimum aantal woningen: 2, maximum aantal woningen: 6.	15	De deelzone is schematisch weergegeven en wordt begrensd door de zonegrenzen en door de openbare weg ten zuiden. De kroonlijsthoogte of nokhoogte worden niet vastgelegd, maar dienen aannemelijk te zijn voor één bouwlaag. Een dubbelhoge ruimte wordt als 2 bouwlagen aanzien. Een hellend dak met leefruimtes in het dakvolume wordt als bouwlaag beschouwd.
16	Deelzone B - Maximum toegelaten bouwhoogte: 2 bouwlagen (eventueel met daarbovenop een hellend dak zonder leefruimtes eronder). - Minimum afstand ten aanzien van de perceelsgrens in het westen naar de bestaande woningen: 4 m. - Minimum 300 m ² wordt ingericht als openbaar groen dat aansluit bij de zone voor openbaar groen ten zuiden. - Minimum aantal woningen: 15, maximum aantal woningen: 30.	16	De deelzone is schematisch weergegeven en wordt begrensd door de zonegrenzen en door de openbare weg ten noorden. De groenzone in het woonproject sluit aan bij de zone voor openbaar groen, bijvoorbeeld door een continue padenstructuur, gelijkaardige beplanting, ...


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
	Overdruk: aslijn van de weg 		
17	<p>Ter hoogte van deze symbolische aanduiding, dient een weg voor beperkt autoverkeer te worden aangelegd. De aslijn kan maximum 10 m verschuiven. De weg wordt aangelegd in erfaanleg met de nadruk op het verblijfskarakter. Het is ten alle tijde mogelijk met een vrachtwagen tot bij iedere woning te geraken.</p>	17	De draaicirkels, wegbreedtes, obstakels worden zodanig voorzien dat ook een vuilniswagen, ziekenwagen, verhuiswagen, ... tot bij de toegang van iedere woning kan geraken.
	Overdruk: connectie voor traag verkeer 		
18	<p>Deze symbolische aanduiding maakt duidelijk dat er tussen het beginpunt en het eindpunt minstens 1 connectie minimum voor traag verkeer moet worden voorzien of behouden. De plaats en het verloop van deze connectie liggen niet vast. De verharding is minstens een strook van 2 m breed. Indien de connectie niet voor autoverkeer voorzien is, dient de weg aangelegd te worden in waterdoorlatend materiaal, indien praktisch mogelijk.</p>	18	De connectie kan dus ook een volwaardige weg voor gemotoriseerd verkeer zijn. Meerdere connecties zijn mogelijk.




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
	Overdruk: verplichte bouwlijn 		
19	De globale gevel van het gebouw, op alle verdiepingen, is op deze lijn gevestigd. Plaatselijk kan in beperkte mate ingesprongen worden ten aanzien van deze lijn. Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn niet toegestaan, ook niet voor terrassen.	19	De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.a.v. deze lijn voor de inkom of een beperkte private buitenruimte. De volledige voorgevel laten terugspringen is bijvoorbeeld niet toegelaten.


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 2: zone voor gemeenschapsvoorzieningen		hoofdcategorie: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen	
20	De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten.	20	Voorbeelden van gemeenschapsvoorzieningen: sporthal, buurthuis, bibliotheek, speelplein, ... Aangezien op vandaag nog geen concreet programma gekend is, wordt de bestemming van deze zone niet strikter vastgelegd, zodat de verschillende mogelijkheden (binnen de bestemming "gemeenschapsvoorzieningen") open blijven en zodat het RUP voldoende flexibel is. De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winst oogmerk. Bijhorende parkings kunnen worden aangelegd.
21	Bij iedere bouwaanvraag voor functiewijziging, bouwen, verharding dient de overlast op de omgeving te worden afgewogen. Werken, handelingen en wijzigingen die de woonomgeving abnormaal belasten (parkeren, mobiliteit, geluid) zijn niet toegelaten.	21	Indien het parkeren op het terrein zelf of op de parkeervelden in de omgeving (bv. Kerkplein) kan worden opgevangen, is er geen overlast voor de omgeving.
22	Naast gemeenschapsvoorzieningen is in de zone ook een conciërgewoning toegelaten met een maximum bruto-volume van 1.000 m ³ .	22	
23	De bebouwde oppervlakte bedraagt maximum 8.000 m ² . De verharding en bebouwing samen kunnen 100% bedragen. De verharding wordt, indien mogelijk aangelegd in waterdoorlatende materialen.	23	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
24	Maximum bouwhoogte: 3 bouwlagen. Nieuwe bebouwing dient zoveel mogelijk compact aan te sluiten bij de bestaande bebouwing.	24	
25	Ten aanzien van de perceelsgrenzen aangeduid met het symbool ++++ geldt een minimale onbebouwde afstand van 10m.	25	
26	Stapelen van goederen in open lucht kan toegelaten worden onder volgende voorwaarden: - gestapelde goederen, hoger dan 2 m, moeten binnen worden geplaatst - gestapelde goederen, lager dan 2 m, mogen buiten worden geplaatst op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden ten aanzien van de openbare weg	26	Goederen kunnen visueel worden afgeschermd met een haag, struiken, een hekken, een muur, ...
	Overdruk: aslijn van een pad voor voetgangers en fietsers		
28	Ter hoogte van deze symbolische aanduiding dient een doorgang voor voetgangers en fietsers te worden aangelegd. De aslijn kan maximum 10 m verschuiven. De weg wordt, indien praktisch mogelijk, aangelegd in waterdoorlatend materiaal. De verharding is een strook van minstens 2 m breed.	28	
	Overdruk: verplichte bouwlijn		
29	De globale gevel van het gebouw, op alle verdiepingen, is op deze lijn gevestigd. Plaatselijk kan in beperkte mate ingesprongen worden ten aanzien van deze lijn. Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn niet toegestaan, ook niet voor terrassen.	29	De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.a.v. deze lijn voor de inkom of een beperkte private buitenruimte. De volledige voorgevel laten terugspringen is bijvoorbeeld niet toegelaten.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
	Overdruk: connectie voor traag verkeer		
30	Deze symbolische aanduiding maakt duidelijk dat er tussen het beginpunt en het eindpunt minstens 1 connectie minimum voor niet-gemotoriseerd verkeer moet voorzien of behouden worden. De plaats en het verloop van deze connectie liggen niet vast. De verharding is een strook van minstens 2 m breed. Indien de connectie niet voor autoverkeer voorzien is, dient de weg aangelegd te worden in waterdoorlatend materiaal, indien praktisch mogelijk.	30	De connectie kan dus ook een volwaardige weg voor gemotoriseerd verkeer zijn. Meerdere connecties zijn mogelijk.
	Overdruk: toegang voor gemotoriseerd verkeer		
36	Enkel ter hoogte van deze symbolische aanduiding kan een toegang voor gemotoriseerd verkeer worden voorzien voor de aangrenzende functies. De pijl kan maximum 10 m verschuiven.	36	Op andere plaatsen kan geen bijkomende toegang worden voorzien.


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 3: zone voor openbaar groen			hoofdcategorie: overig groen
31	<p>De zone is bestemd voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van een openbare groenzone.</p> <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, de landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p>	31	
32	<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>	32	<p>Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de groenfunctie van het gebied. Het is een nevensgeschikte functie.</p> <p>Kunnen bijvoorbeeld worden toegelaten: banken, speelconstructies, infoborden, petanquebaan, ...</p>
33	<p>Paden voor voetgangers en fietsers zijn toegelaten.</p> <p>Rond speelconstructies kan verharding worden voorzien.</p> <p>Verharding voor (gemotoriseerd) verkeer is beperkt tot de plaatsen aangeduid met een aslijnen en pijlen.</p>	33	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
	Overdruk: aslijn van een pad voor voetgangers en fietsers		
34	Ter hoogte van deze symbolische aanduiding, dient een doorgang voor voetgangers en fietsers te worden aangelegd. De aslijn kan maximum 10 m verschuiven. De weg wordt, indien praktisch mogelijk, aangelegd in waterdoorlatend materiaal. De verharding is minstens 2 m breed.	34	
	Overdruk: connectie voor traag verkeer		
35	Deze symbolische aanduiding maakt duidelijk dat er tussen het beginpunt en het eindpunt minstens 1 connectie minimum voor traag verkeer moet worden voorzien of behouden. De plaats en het verloop van deze connectie liggen niet vast. De verharding is minstens 2 m breed. Indien de connectie niet voor autoverkeer voorzien is, dient de weg, indien praktisch mogelijk, te worden aangelegd in waterdoorlatend materiaal.	35	De connectie kan dus ook een volwaardige weg voor gemotoriseerd verkeer zijn. Meerdere connecties zijn mogelijk.
	Overdruk: toegang voor gemotoriseerd verkeer		
36	Enkel ter hoogte van deze symbolische aanduiding kan een toegang voor gemotoriseerd verkeer worden voorzien voor de aangrenzende functies. De pijl kan maximum 10 m verschuiven.	36	Op andere plaatsen kan geen bijkomende toegang worden voorzien.


Zone 4: zone voor groene parking			hoofdcategorie: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen
27	Deze zone is bestemd voor een openbare parking en groenaanleg. Er dient minstens 1 hoogstammige boom per 5 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. De parking wordt, indien mogelijk, in waterdoorlatende materialen aangelegd.	27	Waterdoorlatende materialen zijn bijvoorbeeld niet mogelijk bij een hoge grondwatertafel of een kwelgebied.


figuur : verordenend plan

Legende


 plangebied

zones


 1 zone voor wonen met beperkte nevenfuncties

 2 zone voor gemeenschapsvoorzieningen


 3 zone voor openbaar groen


 4 zone voor groene parking


overdrukken


 aslijn van de weg


 aslijn voor voetgangers- en fietserspad

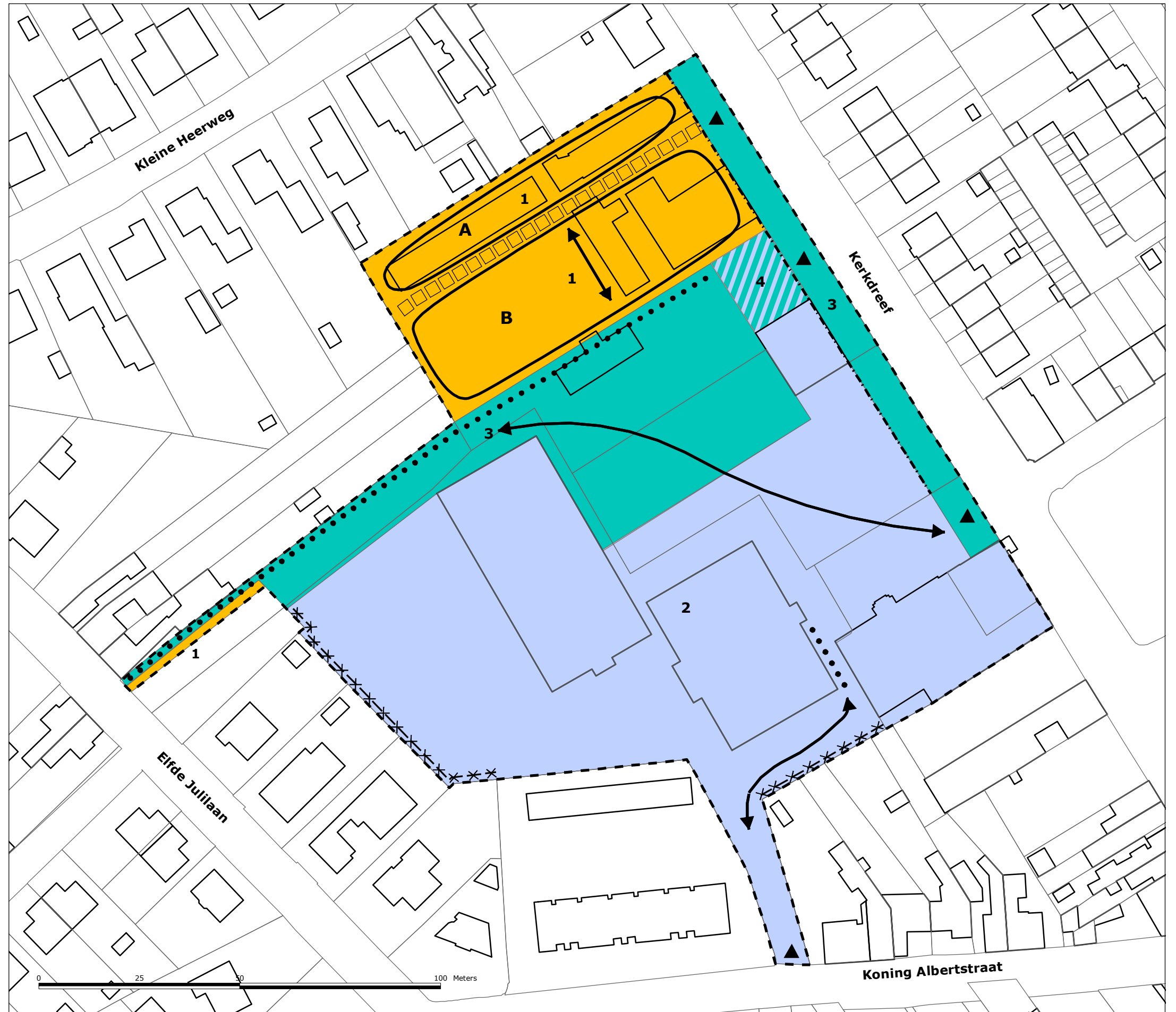
 verplichte bouwlijn

 connectie voor traag verkeer

 toegang voor gemotoriseerd verkeer

 deelzone

 * * minimale bouwvrije afstand: 10m



schaal: 1:1,000

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling