

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'N13-1 Oud Containerpark' Waregem

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/011/277  
Brugge, 18/08/2011

Voor de provinciegriffier (afwezig),  
(Get.) Geert Anthierens  
Bestuursdirecteur

De gouverneur-voorzitter,  
(Get.) Paul Breyne

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,  
Namens de deputatie

Stephaan Barbery  
Dienst ruimtelijke planning

Stad Waregem  
**Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 13-1 Oud Containerpark**



augustus 2011, besluit

## 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  
Wilfried Vandeghinste

### **In samenwerking met:**

Wilfried Vandeghinste

### **Opdrachtgever:**

Stad Waregem

### **De Burgemeester:**

Kurt Vanryckeghem

### **De Gemeentesecretaris:**

Guido De langhe

## Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk  
ruimtelijk uitvoeringsplan: 12 november 2009

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk  
ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting  
van: 5 oktober 2010

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk  
ruimtelijk uitvoeringsplan: 3/11/2010 - 3/01/2011

Advies van de gemeentelijke commissie voor  
ruimtelijke ordening (GECORO): 15/02/2011

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk  
uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van:  
4 april 2011

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk  
uitvoeringsplan: 18 augustus 2011

Legende

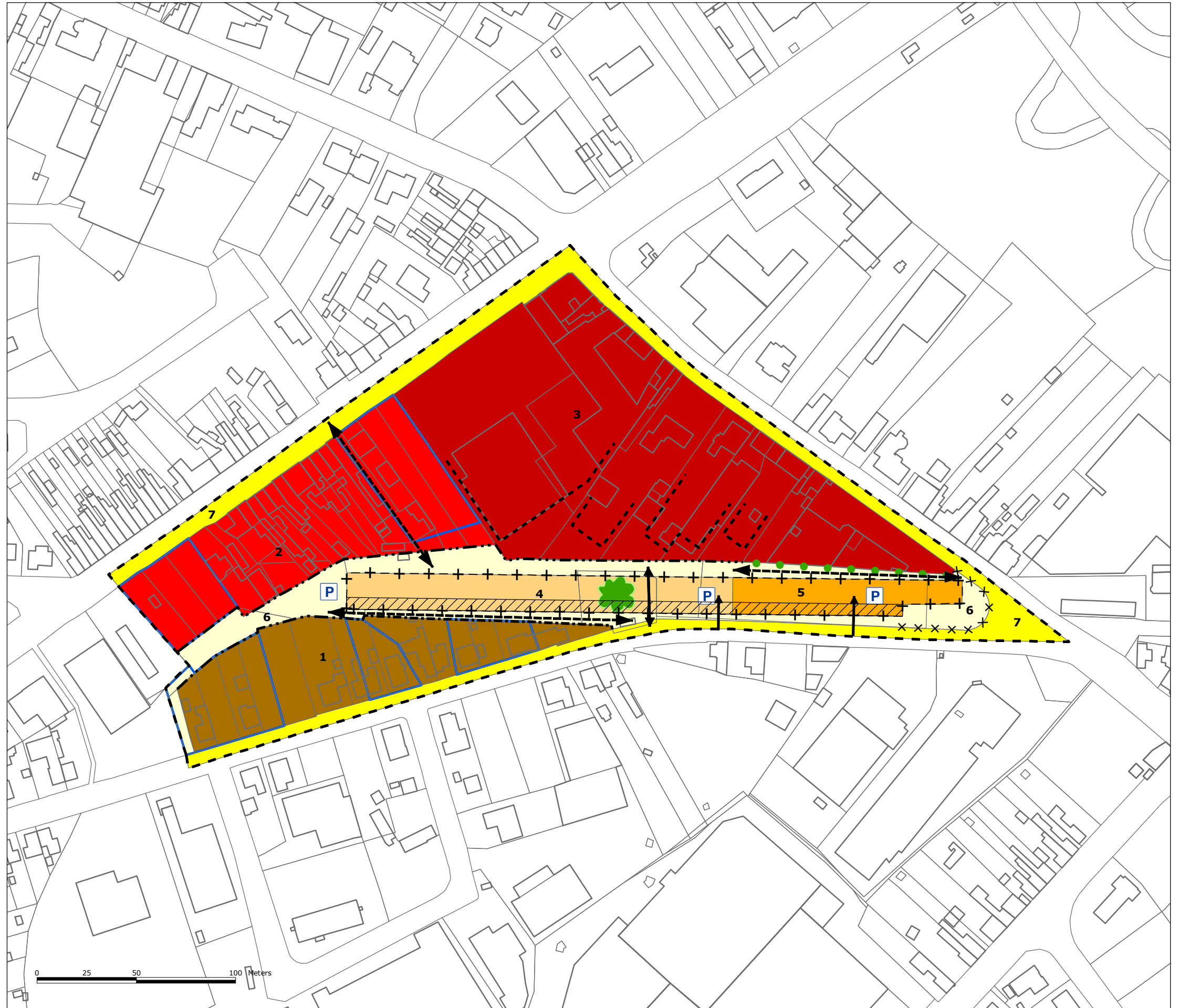
plangebied

zones

- 1 zone voor wonen met beperkte nevenfuncties
- 2 zone voor wonen in de ruime zin
- 3 zone voor wonen: centrumfuncties
- 4 projectzone A: grondgebonden woningen
- 5 projectzone B: meergezinswoningen
- 6 zone voor woonerf
- 7 zone voor openbare wegenis

overdruk

- 8 beperking tot 1 bouwlaag
- 9 500 m2 groen
- 10 parkeren
- 11 behoud bestaande bomen
- 12 connectie auto's
- 13 toegang voor auto's
- 14 connectie voetgangers en fietsers
- 15 verboden erftoegang
- 16 uiterste bouwlijn
- 17 perceelsrand type 1 : tuinpoortjes
- 18 perceelsrand type 2 : garages
- 19 perceelsrand type 3 : woning of nooduitgang
- 20 perceelsrand type 4 : bakstenen tuinmuur
- 21 op te heffen verkeering



## 10. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>Algemene voorschriften</b>		
0.1	Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is verordenend.	<i>De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar is niet verordenend.</i>
0.2	Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar <b>ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</b> . Bij elke 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.	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.
0.3	Bovengrondse en ondergrondse <b>constructies en installaties van openbaar nut</b> zijn toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.	<i>Openbare nutsvoorzieningen: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...  Gsm-masten en windmolens kunnen bijvoorbeeld niet als constructies van openbaar nut beschouwd worden.</i>
0.4	<b>Bestaande constructies of inrichtingen die afwijken</b> van de voorschriften kunnen behouden, onderhouden en beperkt gewijzigd worden. Bij grote verbouwingswerken, heraanleg of herbouw dienen de voorschriften in rekening te worden gebracht.	<i>Dit is bijvoorbeeld van toepassing voor de bestaande garages en perceelsafsluitingen ten aanzien van de nieuw aan te leggen weg.</i>
0.5	In alle zones zijn <b>openbare groene en verharde ruimtes</b> toegelaten. Alle boven- en ondergrondse werken noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein zijn toegelaten.	<i>Het is steeds mogelijk dat de openbare wegenis breder dient te zijn dan ingetekend in het plan. Ook bijkomende keerpunten, draaicirkels, parkeerplaatsen, ... zijn mogelijk. Dit kan op basis van dit voorschrift zonder meer in een andere zone worden voorzien.</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.6	<p><b>Stapelen van goederen in open lucht</b> kan in alle bestemmingszones onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gestapelde goederen, hoger dan 2 m, moeten binnen worden geplaatst;</li> <li>- gestapelde goederen, lager dan 2 m, mogen buiten worden geplaatst (achter de voorbouwlijn), op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden vanaf het openbaar domein.</li> </ul>	
0.7	<p><b>Individuele ingrepen in het kader van waterhuishouding of hernieuwbare energiebronnen</b> zijn in het ganse plangebied toegelaten voor zover hun ruimtelijk voorkomen in te passen is in de omgeving.</p>	<p>Individuele ingrepen in het kader van waterhuishouding of hernieuwbare energiebronnen zijn onder meer groendaken, individuele waterzuivering, bufferbekken, rietvelden, individuele windmolens, zonnepanelen, ...</p> <p>De beoordeling gebeurt geval per geval bij de stedenbouwkundige aanvraag. Bv. een individuele windmolen aansluitend bij bebouwing heeft weinig landschappelijke impact, een individuele windmolen in de open ruimte is niet in te passen in het landschap.</p>
0.8	<p>Nieuwe constructies dienen steeds op een goede manier aan te sluiten bij bestaande constructies. Indien mogelijk wordt dezelfde kroonlijsthoogte, dakhelling, bouwlijn gerespecteerd.</p>	<p>Dit is bijvoorbeeld niet mogelijk als een woning gebouwd wordt terwijl op het aanpalende perceel een garage aanwezig is. Dit is bijvoorbeeld ook niet mogelijk bij een gebogen straat t.a.v. de perceelsgrenzen.</p>
<b>1: zone voor wonen met beperkte nevenfuncties</b>		<p>hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied</p>
1.1	<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>Nevenfuncties worden beperkt tot maximum 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte. In de bijgebouwen worden geen nevenfuncties toegelaten.</p> <p>Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekkende werking worden toegelaten.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Nevenfuncties: bv. kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, buurtwinkel, bakker, buurthuis, ...</p>
1.2	<p><b>Eengezinswoningen</b> zijn toegelaten. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten. Koppelwoningen of alleenstaande woningen zijn toegelaten.</p>	<p>Patiowoningen kunnen bijvoorbeeld ook onder de noemer van koppelwoning vallen als ze per twee (en niet meer) geschakeld zijn.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.3 <b>Aantal bouwlagen:</b>  hoofdvolume: maximum 2 aantal bouwlagen + dakvolume  maximale kroonlijsthoogte van 8 m  nevenvolume: maximum 1 bouwlaag met een plat dak  maximale kroonlijsthoogte van 3 m.</p> <p>Een <b>dakvolume</b> is een volume waarvan de bruikbare oppervlakte (dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1,80 m) kleiner is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag van het hoofdvolume.</p> <p><b>Bouwdiepte:</b>  hoofdvolume: minimum 6 m vanaf de achterperceelsgrens met uitzondering van de hoekpercelen  nevenvolume: niet beperkt in bouwdiepte.</p> <p>Maximum <b>terreinbezetting</b> per perceel: 70%. Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum terreinbezetting niet wordt overschreden.</p> <p>Voorschriften m.b.t. de perceelsrand worden bepaald via een overdruk.</p>	<p>Het hoofdvolume is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximum bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume.</p> <p>Het nevenvolume is alle bebouwing die slechts 1 bouwlaag hoog is, al dan niet aan het hoofdvolume gebouwd.</p> <p>Een dakvolume kan dus bijvoorbeeld geen twee woonniveaus inhouden of een volledige verdieping. Het kan bijvoorbeeld wel een kleiner volume zijn met een plat dak.</p> <p>Terreinbezetting: alle bebouwing, d.i. het hoofdgebouw en alle bijgebouwen, exclusief verharding in de tuinzone.</p> <p>Op hoekpercelen kunnen specifieke oplossingen gezocht worden om een bruikbare, kwaliteitsvolle woning te bekomen zonder privacy-problemen.</p>
<p>1.4 Dakterrassen zijn niet toegelaten.</p> <p>Geschakelde woningen worden maximaal op elkaar afgestemd voor wat betreft de kroonlijsthoogte, dakhelling, architectuur.</p>	<p>De afstemming voor geschakelde woningen is nodig om blinde gevels te vermijden en een samenhang en rust in het straatbeeld te verkrijgen. De woningen dienen niet volledig identiek te zijn, maar het is bijvoorbeeld niet wenselijk dat een moderne woning tegen een fermette aangebouwd wordt.</p>
<p>1.5 <b>Verharding</b>  Monolithische/waterdoorlatende verhardingen zijn enkel toegelaten voor terrassen van beperkte omvang in nauwe aansluiting bij de woning en voor het toegankelijk maken van de verschillende gebouwen.</p> <p>Niet-monolithische/waterdoorlatende verhardingen kunnen in de hele tuin worden voorzien.</p>	<p>Verhardingen zoals asfalt, terrastegels, ... (monolithisch), zijn toegelaten voor het toegankelijk maken van alle gebouwen op de site en voor terrassen aansluitend bij de woning.</p> <p>Kasseien, kiezels, ... kunnen in de hele tuin worden voorzien.</p>
<p>1.6 <b>Parkeren</b>  Per woongelegenheden dient minimum één wagen op eigen terrein te kunnen worden geplaatst.</p>	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Deze worden aangevuld met een aantal parkeerplaatsen op openbaar domein.</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>2: zone voor wonen in de ruime zin</b>		hoofdcategorie wonen subcategorie: woongebied
2.1	<p>De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin. Wonen en aan het wonen verwante activiteiten zijn er toegelaten.</p> <p>Er is steeds één woning per bouwperceel verplicht.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: kleinhandel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, socio-culturele voorzieningen. Per perceel zijn deze nevenfuncties toegelaten in zowel het hoofdgebouw als in de bijgebouwen.</p> <p>Zwaar milieubelastende bedrijvigheid of bedrijvigheid met een abnormaal hinder of risico zijn niet toegelaten.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Horeca: restaurant, café, ...</p> <p>Bedrijven: kleinschalige ambachtelijke bedrijven, hoogwaardige bedrijven bv. autogarage, interieurzaak met werkplaats, ...</p>
2.2	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming 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"> <li>• de relatie met de in de omgeving aanwezige functies of mogelijke bestemmingen;</li> <li>• de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;</li> <li>• zorgvuldig ruimtegebruik;</li> <li>• een kwaliteitsvolle aanleg van het perceel en afwerking van de gebouwen;</li> <li>• het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat;</li> <li>• maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen;</li> <li>• impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid.</li> </ul>	<p>Activiteiten in 'de zone voor wonen in de ruime zin' 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 toegelaten worden.</p> <p>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ... van het project of gebouw.</p> <p>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.</p> <p>Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen kan ondermeer worden verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.</p>
2.3	<p><b>Eengezinswoningen</b> zijn toegelaten. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten. Er geldt een woningdichtheid van 25 woningen per hectare.</p>	<p>De woningdichtheid van 25w/ha kan beoordeeld worden voor nieuwe woonprojecten. Het heeft geen zin deze dichtheid per perceel te beoordelen, bv. te grote bestaande percelen.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.4 <b>Aantal bouwlagen:</b>  hoofdvolume: maximum 2 aantal bouwlagen + dakvolume  maximale kroonlijsthoogte van 8 m  nevenvolume: maximum 1 bouwlaag met een plat dak  maximale kroonlijsthoogte van 3 m</p> <p>Een <b>dakvolume</b> is een volume waarvan de bruikbare oppervlakte (dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1,80 m) kleiner is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag van het hoofdvolume.</p> <p><b>Bouwdiepte:</b>  hoofdvolume: maximum 14  minimum 8 m onbebouwde ruimte t.a.v. de achterperceelsgrens met uitzondering van de hoekpercelen  nevenvolume: geen beperking naar bouwdiepte</p> <p>Maximum <b>terreinbezetting</b> per perceel: 70%. Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum terreinbezetting niet wordt overschreden.</p> <p>Voorschriften m.b.t. de perceelsrand worden bepaald via een overdruk.</p>	<p>Het hoofdvolume is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximum bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume.</p> <p>Het nevenvolume is het bouwvolume tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping van het hoofdvolume en de totale bouwdiepte van de toegelaten bebouwing.</p> <p>Een dakvolume kan dus bijvoorbeeld geen twee woonniveaus inhouden of een volledige verdieping. Het kan bijvoorbeeld wel een kleiner volume zijn met een plat dak.</p> <p>Terreinbezetting: alle bebouwing, d.i. het hoofdgebouw en alle bijgebouwen, exclusief verharding in de tuinzone.</p> <p>De perceelsgrens grenzend aan het woonerf is de achterperceelsgrens.</p>
<p>2.5 Dakterrassen zijn niet toegelaten.</p> <p>Geschakelde woningen worden maximaal op elkaar afgestemd voor wat betreft de kroonlijsthoogte, dakhelling, architectuur.</p>	<p>De afstemming voor geschakelde woningen is nodig om blinde gevels te vermijden en een samenhang en rust in het straatbeeld te verkrijgen. De woningen dienen niet volledig identiek te zijn, maar het is bijvoorbeeld niet wenselijk dat een moderne woning tegen een ferme aangebouwd wordt.</p>
<p>2.6 <b>Verharding</b>  Monolithische/waterdoorlatende verhardingen zijn enkel toegelaten voor terrassen van beperkte omvang in nauwe aansluiting bij de woning en voor het toegankelijk maken van de verschillende gebouwen.</p> <p>Niet-monolithische/waterdoorlatende verhardingen kunnen in de hele tuin worden voorzien.</p>	<p>Verhardingen zoals asfalt, terrastegels, ... (monolithisch), zijn toegelaten voor het toegankelijk maken van alle gebouwen op de site en voor terrassen aansluitend bij de woning.</p> <p>Kasseien, kiezels, ... kunnen in de hele tuin worden voorzien.</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.7	<p><b>Parkeren</b> Bij nieuwbouw of herbouw dient minimum één wagen op eigen terrein te kunnen worden geplaatst.</p>	<p><i>Op een aantal percelen kunnen nog nieuwe woningen opgetrokken worden. Het is wenselijk dat deze woningen voorzien in minstens 1 staanplaats voor de wagen op eigen terrein. Dit kan eventueel achteraan op het perceel, aan de garagestraat.</i></p>
<b>3: zone voor wonen: centrumfuncties</b>		<p>hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied</p>
3.1	<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, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Zwaar milieubelastende bedrijvigheid of bedrijvigheid met een abnormaal hinder of risico zijn niet toegelaten.</p>	<p>De zone is een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembad, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking): winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, parking voor deze activiteiten, ...</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café, parking, ...</p> <p>Bedrijven: kleinschalige ambachtelijke bedrijven, hoogwaardige bedrijven bv. autogarage, interieurzaak met werkplaats, parking voor deze activiteiten, ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes, openbare parking, ...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: (indoor) speelpleinen, sportveld, fitness, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.2	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming 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"> <li>• de relatie met de in de omgeving aanwezige functies of mogelijke bestemmingen;</li> <li>• de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;</li> <li>• zorgvuldig ruimtegebruik;</li> <li>• een kwaliteitsvolle aanleg van het perceel en afwerking van de gebouwen;</li> <li>• het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat;</li> <li>• voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende economische functies;</li> <li>• maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen;</li> <li>• impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid.</li> </ul>	<p>Activiteiten in de 'zone voor gemengde functies' 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 toegelaten worden.</p> <p>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ... van het project of gebouw.</p> <p>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.</p> <p>Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen kan ondermeer worden verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.</p>
3.3	<b>Eengezinswoningen en meergezinswoningen</b> zijn toegelaten.	
3.4	Er geldt een bruto na te streven woningdichtheid van 25 woningen per hectare.	De woningdichtheid van 25 woningen per ha kan enkel beoordeeld worden voor nieuwe woonprojecten van een zekere omvang. Het heeft geen zin deze dichtheid per perceel te beoordelen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3.5 <b>Aantal bouwlagen:</b>  hoofdvolume: maximum 3 aantal bouwlagen + dakvolume  maximale kroonlijsthoogte van 12 m  nevenvolume: maximum 1 bouwlaag met een plat dak  maximale kroonlijsthoogte van 3 m</p> <p>Een <b>dakvolume</b> is een volume waarvan de bruikbare oppervlakte (dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1,80 m) kleiner is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag van het hoofdvolume.</p> <p><b>Bouwdiepte:</b>  hoofdvolume: minimum 8 m onbebouwde ruimte t.a.v. de achterperceelsgrens met uitzondering van de hoekpercelen  nevenvolume: geen beperking naar bouwdiepte</p> <p>Maximum <b>terreinbezetting</b> per perceel: 70%. Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum terreinbezetting niet wordt overschreden.</p> <p>De uiterste bouwlijnen voor de bebouwing (wonen of andere functie) worden aangezet op het plan: minstens 6 m voortuinstrook en minstens 3 m zijtuinstrook of bouwen op de perceelsgrens. In de zijtuinstroken zijn constructies van 1 bouwlaag toegelaten met een plat dak en een maximale dakrandhoogte van 3 m.</p> <p>Voorschriften m.b.t. de perceelsrand worden bepaald via een overdruk.</p>	<p>Het hoofdvolume is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximum bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume.</p> <p>Het nevenvolume is het bouwvolume tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping van het hoofdvolume en de totale bouwdiepte van de toegelaten bebouwing.</p> <p>Terreinbezetting: alle bebouwing, d.i. het hoofdgebouw en alle bijgebouwen, exclusief verharding in de tuinzone.</p> <p>Een dakvolume kan dus bijvoorbeeld geen twee woonniveaus inhouden of een volledige verdieping. Het kan bijvoorbeeld wel een kleiner volume zijn met een plat dak.</p> <p>Indien de percelen niet ontdubbeld zijn, is de perceelsgrens aan het woonerf de 'achterperceelsgrens'.</p>
<p>3.6 <b>Parkeren</b>  Bij nieuwbouw of herbouw dient minimum één wagen op eigen terrein te kunnen worden geplaatst.</p>	<p>Op een aantal percelen kunnen nog nieuwe woningen opgetrokken worden. Het is wenselijk dat deze woningen voorzien in minstens 1 staanplaats voor de wagen op eigen terrein.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>4: projectzone A: grondgebonden woningen</b>		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
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>Nevenfuncties worden beperkt tot maximum 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte. In de bijgebouwen worden geen nevenfuncties toegelaten. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaanrekening worden toegelaten.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Nevenfuncties: bv. kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, buurtwinkel, bakker, buurthuis, ...</p>
4.2	<p><b>Eengezinswoningen</b> zijn toegelaten. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten. Koppelwoningen of alleenstaande woningen zijn toegelaten. Er geldt een woningdichtheid tussen de 20 en 30 woningen per hectare.</p>	<p>Patiowoningen kunnen bijvoorbeeld ook onder de noemer van koppelwoning vallen als ze per twee (en niet meer) geschakeld zijn.</p>
4.3	<p><b>Aantal bouwlagen:</b> hoofdvolume: maximum 2 aantal bouwlagen + dakvolume maximale kroonlijsthoogte van 8 m nevenvolume: maximum 1 bouwlaag met een plat dak maximale kroonlijsthoogte van 3 m</p> <p>Een <b>dakvolume</b> is een volume waarvan de bruikbare oppervlakte (dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1,80 m) kleiner is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag van het hoofdvolume.</p> <p><b>Bouwdiepte:</b> hoofdvolume: minimum 6 m vanaf de achterperceelsgrens met uitzondering van de hoekpercelen nevenvolume: niet beperkt in bouwdiepte.</p> <p>Maximum <b>terreinbezetting</b> per perceel: 70%.</p> <p>Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum terreinbezetting niet wordt overschreden.</p>	<p>Het hoofdvolume is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximum bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume.</p> <p>Het nevenvolume is alle bebouwing die slechts 1 bouwlaag hoog is, al dan niet aan het hoofdvolume gebouwd.</p> <p>Een dakvolume kan dus bijvoorbeeld geen twee woonniveaus inhouden of een volledige verdieping. Het kan bijvoorbeeld wel een kleiner volume zijn met een plat dak.</p> <p>Terreinbezetting: alle bebouwing, d.i. het hoofdgebouw en alle bijgebouwen, exclusief verharding in de tuinzone.</p> <p>Op hoekpercelen kunnen specifieke oplossingen gezocht worden om een bruikbare, kwaliteitsvolle woning te bekomen zonder privacy-problemen.</p>




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.4	<p>Dakterrassen zijn niet toegelaten.</p> <p>Geschakelde woningen worden maximaal op elkaar afgestemd voor wat betreft de kroonlijsthoogte, dakhelling, architectuur.</p>	<p>De afstemming voor geschakelde woningen is nodig om blinde gevels te vermijden en een samenhang en rust in het straatbeeld te verkrijgen. De woningen dienen niet volledig identiek te zijn, maar het is bijvoorbeeld niet wenselijk dat een moderne woning tegen een fermeite aangebouwd wordt.</p>
4.5	<p><b>Verharding</b>  Monolithische/waterdoorlatende verhardingen zijn enkel toegelaten voor terrassen van beperkte omvang in nauwe aansluiting bij de woning en voor het toegankelijk maken van de verschillende gebouwen.</p> <p>Niet-monolithische/waterdoorlatende verhardingen kunnen in de hele tuin worden voorzien.</p>	<p>Verhardingen zoals asfalt, terrastegels, ... (monolithisch), zijn toegelaten voor het toegankelijk maken van alle gebouwen op de site en voor terrassen aansluitend bij de woning.</p> <p>Kasseien, kiezels, ... kunnen in de hele tuin worden voorzien.</p>
4.6	<p><b>Parkeren</b>  Per woongegelegenheid dient minimum één wagen op eigen terrein te kunnen worden geplaatst.</p>	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Deze worden aangevuld met een aantal parkeerplaatsen op openbaar domein.</p>





VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>5: projectzone B: meergezinswoningen</b>		hoofdcategorie wonen subcategorie: woongebied
5.1	<p>De zone is bestemd voor meergezinswoningen met op het gelijkvloers eventueel een aan het wonen verwante activiteit of voorziening.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Zwaar milieubelastende bedrijvigheid of bedrijvigheid met een abnormaal hinder of risico zijn niet toegelaten.</p>	<p>De zone is een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembad, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking): winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, parking voor deze activiteiten, ...</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café, parking, ...</p> <p>Bedrijven: kleinschalige ambachtelijke bedrijven, hoogwaardige bedrijven bv. autogarage, interieurzaak met werkplaats, parking voor deze activiteiten, ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes, openbare parking, ...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: (indoor) speelpleinen, sportveld, fitness, ...</p>
5.2	Er geldt een woningdichtheid van minstens 35 woningen per hectare.	Deze zone is voor een deel bedoeld voor sociale huisvesting. Hiervoor gelden grotere dichtheden.








VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>5.3 Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming 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"> <li>• de relatie met de in de omgeving aanwezige functies of mogelijke bestemmingen;</li> <li>• de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;</li> <li>• zorgvuldig ruimtegebruik;</li> <li>• een kwaliteitsvolle aanleg van het perceel en afwerking van de gebouwen;</li> <li>• het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat;</li> <li>• voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende economische functies;</li> <li>• maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen;</li> <li>• impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid.</li> </ul>	<p>Activiteiten in de 'zone voor gemengde functies' 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 toegelaten worden.</p> <p>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ...van het project of gebouw.</p> <p>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.</p> <p>Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen kan ondermeer worden verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.</p>
<p>5.4 <b>Aantal bouwlagen:</b> maximum 3 aantal bouwlagen + dakvolume maximale kroonlijsthoogte van 12 m</p> <p>Een <b>dakvolume</b> is een volume waarvan de bruikbare oppervlakte (dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1,80 m) kleiner is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag van het hoofdvolume.</p> <p>Bijgebouwen zijn niet toegelaten.</p> <p>De zone kan voor 100% bebouwd worden.</p>	<p>Een dakvolume kan dus bijvoorbeeld geen twee woonniveaus inhouden of een volledige verdieping. Het kan bijvoorbeeld wel een kleiner volume zijn met een plat dak.</p>
<p>5.5 <b>Parkeren</b> parkeren gebeurt gebundeld op de plaatsen waar het symbool weergegeven wordt. Zie hiervoor het specifieke voorschrift bij deze overdruk.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<b>6: zone voor woonerf</b>	
<p>6.1 De zone is bestemd voor verhard openbaar domein, meer specifiek voor de aanleg van een woonerf.</p> <p>De zone dient aangelegd te worden in kleinschalige materialen. Globaal gezien wordt de zone in 1 soort materiaal aangelegd. Kleine variaties zijn mogelijk voor wat betreft kleur, legpatroon, grootte in functie van de aanduiding van de toegankelijkheid voor wagens of in functie van het suggereren van de vroegere sporen.</p> <p>Het verblijfskarakter en de voetganger of fietser primeren in deze zone. De inrichting dient hierop afgestemd te zijn.</p> <p>De aanleg gebeurt zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen. Minstens de parkeerplaatsen en de zones die enkel voor voetgangers en fietsers toegankelijk zijn, worden in waterdoorlatende materialen aangelegd.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>7: zone voor openbare wegenis</b> 		hoofdcategorie: wegenis
7.1	<p>Deze zone is bestemd voor groene en verharde openbare ruimtes</p> <p>In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van dit openbaar domein en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	<p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan:</p> <p>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>
<b>8. overdruk: beperking tot 1 bouwlaag</b> 		
8.1	<p>Waar de overdruk voorkomt, wordt de bouwhoogte van hoofd- of nevenvolumes of bijgebouwen beperkt tot 1 bouwlaag met een plat dak en maximale dakrandhoogte van 3 m.</p>	<p>Afhankelijk van het specifieke ontwerp van de woningen kan deze zone betrekking hebben op de woning zelf, een uitbouw ervan of een bijgebouw.</p>
<b>9. overdruk: 500 m<sup>2</sup> groen</b> 		
9.1	<p>Ter hoogte van de symbolische aanduiding dient een openbaar groengebied te worden aangelegd van minstens 500 m<sup>2</sup> groot.</p>	<p>De vorm en inrichting van het groengebied worden verder niet bepaald. De symbolische aanduiding betekent dat het parkje in samenhang met de woningen een specifieke plaats en vorm kan krijgen.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>10. overdruk: parkeren</b> 		
10.1	<p>Waar de letters P aanwezig zijn op het verordenend plan dient gebundeld parkeren te worden ingericht.</p> <p>Er geldt een parkeernorm van 1,5 per woongelegenheden en 2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> niet-woonfuncties. Bij een gemengd project (wonen + andere functie) kan gerekend worden op een dubbelgebruik van de parkeerplaatsen en kan voor de woningen 1 parkeerplaats per woning gehanteerd worden.</p> <p>Aan de parkeernorm kan voldaan worden door gebundelde parkeerplaatsen of carports of door parkeerplaatsen, carports of garages op het eigen perceel in het geval van grondgebonden wonen.</p> <p>De gebundelde parkeerplaatsen worden in waterdoorlatende materialen aangelegd.</p>	<p>Bijvoorbeeld: Indien op de kop (hoek Transvaalstraat - Vijfseweg) een niet-woonfunctie gecombineerd wordt met appartementen erboven, dan dienen hier dus niet 1,5 pp per woning + 2 pp per 100 m<sup>2</sup> te worden gerealiseerd. Indien voor de achterliggende bebouwing voorzien wordt in garages of carports bij iedere woning, dient nog 0,5 pp in de gebundelde parkings te worden voorzien. enz.</p>
<b>11. behoud bestaande bomen</b> 		
11.1	<p>Ter hoogte van de symbolische aanduiding dienen de bestaande bomen zoveel mogelijk te worden behouden bij de aanleg van het openbaar domein.</p> <p>Zieke of beschadigde bomen kunnen verwijderd worden.</p>	<p>Zoveel mogelijk betekent dat een afweging moet gebeuren tussen behoud van de bomen en toegankelijkheid, lichtinval, schemfunctie, ...</p>
<b>12. connectie voor auto's</b> 		
12.1	<p>Ter hoogte van de pijl dient een connectie voor autoverkeer te worden voorzien, over de onderliggende bestemming heen.</p> <p>De connectie wordt eveneens in erfaanleg voorzien.</p> <p>De breedte van de rijweg blijft beperkt tot 5,5 m, met uitzondering van de bochtstralen.</p> <p>De pijl is een symbolische aanduiding en kan verschuiven over maximum 25 m.</p>	<p>Deze connectie vormt de toegang voor autoverkeer naar de noordelijke ontsluiting.</p>
<b>13. toegang voor auto's</b> 		
13.1	<p>Ter hoogte van de pijl kan een toegang genomen worden voor auto's voor de parking, het wonen en de eventuele andere functies. Op andere plaatsen langs de Transvaalstraat is dit niet mogelijk.</p> <p>De toegang is maximum 6 m breed, met uitzondering van de bochtstralen.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>14. connectie voor voetgangers en fietsers</b> 		
14.1	Ter hoogte van de pijl dient een connectie voor voetgangers en fietsers te worden voorzien. Op deze plaats kan geen doorgaande verbinding voor autoverkeer bestaan. De nodige ingrepen dienen te gebeuren om dit te verhinderen. De connectie wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen. De pijl is een symbolische weergave. Ze kan over enkele meters verschuiven.	
<b>15. verboden erftoegang</b> 		
15.1	Ter hoogte van de perceelsgrenzen waar het symbool weergegeven is, is het niet mogelijk een toegang voor auto's te voorzien.	Dit is omwille van veiligheidsredenen. Toegangen voor voetgangers of fietsers zijn wel mogelijk. Op deze plaatsen kunnen dus bijvoorbeeld geen oprit of parkeerplaatsen rechtstreeks langs de Transvaalstraat worden voorzien.
<b>16. uiterste bouwlijn</b> 		
16.1	De lijnen geven de uiterste bouwlijn weer voor het hoofdvolume op de percelen naar de zijde van het woonerf.	Deze uiterste bouwlijnen zijn van toepassing bij de oprichting van woningen in tweede orde of gebouwen voor andere functies dan wonen dieper op de percelen. Dit voorschrift dient samen gelezen te worden met voorschrift 17: woning of nooduitgang.
<b>17. overdruk: perceelsrand type 1: tuinpoortjes</b> 		
17.1	Op de perceelsranden aangeduid met deze overdruk kan er per perceel 1 tuinpoortje met toegang voor voetgangers en fietsers worden voorzien. Er kan geen toegang voor auto's genomen worden. Het tuinpoortje is 1,5 m breed en 1,8 m hoog met een mogelijke afwijking van 10 cm. Het is een houten poort. De rest van de perceelsgrens wordt afgewerkt met palen en draad, eventueel begeleid door een haag. Houten, stenen of betonnen afscheidingen zijn niet toegelaten.	Op het openbaar domein grenzend aan deze perceelsrand zal een haag aangeplant worden. In overleg met de eigenaars kunnen hierin openingen worden voorzien voor poortjes als toegang voor voetgangers of fietsers. De voorschriften zorgen ervoor dat het allemaal identieke poortjes zijn zodat de beeldkwaliteit verbetert.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>18. overdruk: perceelsrand type 2: garages</b> 		
18.1	<p>Op de perceelsranden aangeduid met deze overdruk kan er een garage en/of tuinberging worden opgericht.</p> <p>De constructie is opgericht in rode baksteen. Deuren of poorten zijn bruin. De constructies hebben een plat dak met dakrand op 3 m hoogte.</p> <p>De constructie wordt opgericht evenwijdig met minstens 1 van de twee zijdelingse perceelsgrenzen. Er wordt ofwel op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd, ofwel minstens 1,5 m vrij gelaten.</p> <p>De restgrondoppervlakte die er door de orthogonale constructie ontstaat aan de zijde van het nieuwe woonerf dient afgewerkt te worden identiek als het woonerf zelf: zelfde materiaal, grootte, kleur, legpatroon.</p> <p>Indien er geen constructie opgericht wordt op de perceelsgrens, gelden de mogelijkheden en verplichtingen van overdruk 17: tuinpoortjes.</p>	<p>Langs de bestaande garagestraat zijn reeds heel wat constructies opgericht met weinig beeldkwaliteit. Er is geen samenhang in materialisatie, voorbouwlijn, bouwhoogte, ...</p> <p>De bestaande percelering is echter sterk onregelmatig, wat een eenvormigheid niet eenvoudig maakt.</p> <p>Het is de opzet voor nieuwe constructies strikte vormelijke regels te hanteren zodat geleidelijk aan meer kwaliteit komt in de omgeving.</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>19. overdruk: perceelsrand type 3: woning of nooduitgang</b> ■ ■ ■ ■ ■		
19.1	<p>Op de perceelsranden aangeduid met deze overdruk is een ontsluiting mogelijk voor een woning of een nooduitgang voor een andere functie dan wonen.</p> <p>De uiterste bouwlijnen voor de bebouwing (wonen of andere functie) worden aangezet op het plan: minstens 6 m voortuinstrook en minstens 3 m zijtuinstrook of bouwen op de perceelsgrens. In de zijtuinstroken zijn constructies van 1 bouwlaag toegelaten met een plat dak en een maximale dakrandhoogte van 3 m.</p> <p>Per perceel is 1 toerit toegelaten van maximum 4 m breed en aangelegd in kleinschalige materialen. Indien er een poort voorzien wordt, is deze in hout en 1,8 m (10 cm afwijking toegelaten) hoog.</p> <p>Per perceel dienen minstens 3 hoogstammige bomen te worden aangeplant in de zone tussen uiterste bouwlijn en de zuidelijke perceelsgrens. Deze worden aangeplant het eerste plantseizoen na het voltooiën van de werken.</p> <p>Tussen uiterste bouwlijn en zuidelijke perceelsgrens is de verharding beperkt tot hetgeen noodzakelijk is voor de toegang tot de gebouwen. Het is niet toegelaten in dit gebied goederen te stapelen.</p> <p>Indien er geen toegang voor een woning of een nooduitgang voorzien wordt, gelden de mogelijkheden en verplichtingen van overdruk 17: tuinpoortjes.</p>	<p>Een aantal diepe percelen krijgen de mogelijkheid om te splitsen en een tweede woning op te richten die via het zuiden ontsluit of een niet-woonfunctie op te richten met een nooduitgang naar het zuiden toe. Ten aanzien van het nieuwe woonerf wordt op deze plaats echter een groene rand voor ogen gehouden. Deze bijkomende mogelijkheden kunnen dan ook slechts ontwikkelen als ze bijdragen tot het groene karakter van de noordelijke rand van het woonerf.</p>
<b>20. overdruk: perceelsrand type 4: bakstenen tuinmuur</b> + - +		
20.1	<p>Op de perceelsrand aangeduid met deze overdruk die niet door bebouwing bepaald wordt, dient een tuinmuur te worden gerealiseerd in hetzelfde materiaal als de gevels van de bebouwing.</p> <p>De tuinmuur is 1,8 m hoog.</p> <p>Indien er poorten en deuren aanwezig zijn, zijn deze in hout en bruin van kleur.</p>	
<b>21. overdruk: op te heffen verkavelingen</b> <input type="checkbox"/>		
21.1	<p>De verkavelingen aangeduid met deze omranding worden met het van kracht worden van dit RUP opgeheven.</p>	

[www.leiedal.be](http://www.leiedal.be)

bedrijventerreinen  
stedenbouw  
milieu  
informatie- en communicatietechnologie  
mobiliteit  
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking  
projectontwikkeling  
streekontwikkeling