Stad Waregem
RUP De Biest

Stedenbouwkundige voorschriften

maart 2024, **plenaire vergadering**

Colofon

Dit document is een publicatie van:
Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16
rup@leiedal.be

ontwerper - ruimtelijk planner:
Jelle Van Laeken
Soetkin Decaluwé

Jelle Van Laeken (Signature)

Digitally signed by Jelle Van Laeken (Signature)
DN: cn=Jelle Van Laeken (Signature), c=BE
Date: 2024.02.15 10:48:37 +01'00'

in samenwerking met:
Stefaan Verreu

opdrachtgever:
Stad Waregem

burgemeester:
Kurt Vanryckeghem

voorzitter gemeenteraad:
Kurt Vanryckeghem

algemeen directeur:
Guido De Langhe

Formele procedure

- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): van 01/02/2023 t.e.m. 02/04/2023
- Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment: 11 maart 2023 van 16u tot 19u in OC De Roose (Smedenstraat 4, 8790 Waregem)
- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 25 maart 2024
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: XX maand XXXX
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van XX maand XXXX tot XX maand XXXX
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): XX maand XXXX
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: XX maand XXXX

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) bestaat uit de volgende niet te scheiden onderdelen:

- Stedenbouwkundige voorschriften
- Verordenend grafisch plan
- (Grafisch) register plancompensatie
- Toelichtingsnota
- Procesnota

Alle onderdelen maken deel uit van de plenaire vergadering

RUP ID: 34040 214 00031 00001

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

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

- De stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan.
- De volgende verkavelingsvergunningen voor zover gelegen binnen het plangebied worden opgeheven:
  - 565 /1
  - 565 /2
  - 565 /3
  - 565 /4
  - 565 /5
  - 565 /6
  - 565 /7
  - 574 /1
  - 596 /1
  - 596 /1
  - 596 /2
  - 596 /3
  - 596 /3
  - 596 /4
  - 605 /1
  - 606 /1
  - 606 /2
  - 606 /3
  - 613 /2
  - 613 /4
  - 615 /1
  - 622 /1
  - 673 /1
  - 687 /1
  - 2190 /1
  - 2320 /1
  - 2320 /2
  - 2320 /3
  - 2320 /5
  - 2320 /6
  - 2335 /1
  - 2372 /1
  - 2475 /1
  - 3003 /1

2. 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 is niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones.

Een overdruk is de cartografische aanduiding van een stedenbouwkundig voorschrift bovenop de grondkleur die de ‘bestemmingszone’ aangeeft. De overdruk geeft aan dat in deze gebieden bijkomende stedenbouwkundige voorschriften geldig zijn zonder dat de stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur hun geldigheid verliezen.

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
0.	**Algemene voorschriften**	
0.1.	Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid Er wordt altijd en overal gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging te gebeuren ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal dan ook onder meer worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria: • Zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik • Inpassing in de landschappelijke context • Impact op de privacy en bezonning van omwonenden • De architecturale en beeldkwaliteit van het geheel van de gebouwen • Een harmonische overgang naar bestaande bebouwing • Een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen met duurzaam en gepast materiaalgebruik • Delen van ruimte • Integraal waterbeheer • De invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren	Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning blijft goede ruimtelijke ordening het belangrijkste criterium. Het is aan de vergunningverlenende overheid om hierover te waken. De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten. Zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes. Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over het aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik (harmonische samenhang en eenvoud), het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting... Parkeren heeft zowel betrekking op fietsen als voertuigen.
0.2.	Constructies en inrichtingen van openbaar nut Binnen alle bestemmingszones zijn 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.	Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...
0.3.	Integraal waterbeheer en waterhuishouding Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer. Alle handelingen en voorzieningen 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.	Volgende principes maken deel uit van integraal waterbeheer: • Principe van vertraagde afvoer van hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: afstroom vermijden, opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater. • Elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in de vigerende wetgeving. • Er dient kritisch te worden gekeken in welke mate verharde oppervlakten en dakoppervlakten effectief op riolering/oppervlaktewaterstelsel moeten worden aangesloten. Indien bepaalde verharde oppervlaktes of daken niet worden aangesloten op riolering of oppervlaktewaterstelsel, is het belangrijk om voldoende groene onverharde randzones te voorzien. • Voorzieningen voor vertraagde afvoer worden bij voorkeur in open profiel aangelegd.
0.4.	Groenbeheer Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen, bestaat dit groen uit klimaatrobuust groen dat de biodiversiteit bevordert.	Biodiversiteitsbevorderlijk groen bevordert de verscheidenheid aan leven op alle biologische niveaus, ten voordele van het (reeds aanwezige) groen. Klimaatrobuust groen is een variëteit aan vegetatiesoorten die bestand is tegen de extreme en snel wijzigende klimatologische omstandigheden (hitte, droogte, wateroverlast...), rekening houdende met de specifieke omgevingsfactoren.
0.5.	Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie Binnen alle bestemmingszones zijn bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.	Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn: fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...
0.6.	Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, activiteiten en voorzieningen Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, activiteiten en voorzieningen die afwijken van de specifieke zonevoorschriften mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden.	Enkel vergunde of vergund geachte gebouwen, activiteiten en voorzieningen vallen onder deze regeling.

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1.	**Zone voor wonen en centrumfuncties**	Hoofdcategorie: wonen
1.1.	Bestemming Binnen deze zone zijn de hoofdfuncties wonen, gemeenschapsvoorzieningen en volgende centrumfuncties op voorwaarde dat deze inpasbaar zijn en de schaal van de omgeving niet overschrijden mogelijk: • Diensten en vrije beroepen • Kantoren • Handelszaken • Reca Hiernaast is de zone ook bestemd voor weginfrastructuur. De functies die toegelaten zijn als hoofdfunctie kunnen ook als nevenfunctie voorkomen.	Hoofdfunctie: de dominante functie in een gebouw of op een perceel. • Wonen: woningen, garages, tuinhuizen, terrassen, tuinen ... • Gemeenschapsvoorzieningen (openbaar en privaat): school, buurthuis, woon- en zorgcentra, cultureel centrum, jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes... • Een aspect van inpasbaarheid van centrumfuncties is de verkeersgeneratie (personeel, klanten, bezoekers...). Duiding centrumfuncties: – Diensten en vrije beroepen (individueel of groepspraktijk): kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk, kinesitherapeut, apotheek, architect... – Kantoren (een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit): advocatenkantoor, verzekeringskantoor... – Handelszaken: voedingszaak, kledingzaak, bloemenwinkel, fietsenzaak, buurtwinkel... – Reca: restaurants, cafés... Voor de aanleg of aanpassing van openbare weginfrastructuur en aanhorigheden zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten. Nevenfunctie: een ondersteunende en complementaire activiteit bij de hoofdfunctie.
1.2.	Maximale oppervlakte van handelszaken De netto-handelsoppervlakte van een handelszaak bedraagt maximaal 200 m^2.	De netto-handelsoppervlakte is de vloeroppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten.
1.3.	Woningtypologie Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen en meergezinswoningen in: • Aaneengesloten bebouwing. • Halfopen bebouwing. Bij halfopen bebouwing wordt aan één zijde van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd. • Open bebouwing. Bij open bebouwing wordt aan twee zijdes van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd.	
1.4.	(On)bebouwde en (on)verharde oppervlakte • Bij percelen kleiner dan 200 m^2 blijft minstens 30% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard. • Bij percelen groter of gelijk aan 200 m^2 blijft minstens 35% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard. • Bij percelen groter dan of gelijk aan 400 m^2 blijft minstens 40% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard. Dit geldt niet voor hoekpercelen.	Verharding is een oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-)ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan. Voorbeelden van (waterdoorlatende) verharding zijn: grasdallen, waterdoorlatend asfalt, grind, ... Het ontbreken van een minimale onbebouwde en onverharde oppervlakte bij hoekpercelen is geen vrijgeleide om het perceel onbeperkt te verharden.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING

1.5. Bouwvoorschriften

Gabariet

Het hoofdvolume telt maximaal 3 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume.

Vrijstaande bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag en hebben een kroonlijsthoogte van maximaal 3,5 m hoog.

Bouwdiepte hoofdvolume

Bij aaneengesloten of halfopen bebouwing geldt:

- De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximaal 18 m. Hierbij bedraagt de afstand tussen de achtergevel en de achterliggende perceelsgrens minimaal 8 m.
- De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximaal 12 m.

Het is niet vereist dat het volledige project binnen de 'Zone voor wonen en centrumfuncties' valt. Enkel voor het hoofdvolume is dit een vereiste.

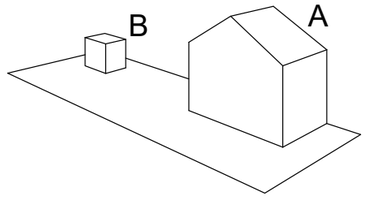
Dak hoofdvolume

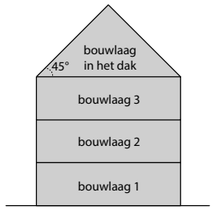
Daken worden uitgevoerd als hellend dak.

- Bij een hellend dak is de hellingsgraad maximaal 45°.
- De dakhelling kan voor maximaal ⅓ van de gevelbreedte doorbroken worden door dakkappellen en andere uitpandige constructies.

Het hoofdvolume (A) is het hoogste bouwvolume aan de straatzijde.

Vrijstaande bijgebouwen (B) zijn kleine, losstaande gebouwen in de tuinzone (bv. tuinhuis, garage, ...).





Richtinggevend wordt meegegeven:

- Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.
- Een gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of kroonlijst van het dak. Vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
2.	**Zone voor wonen en verweefbare functies**	Hoofdcategorie: wonen
2.1.	Bestemming Binnen deze zone zijn de hoofdfuncties wonen, gemeenschapsvoorzieningen en volgende verweefbare functies op voorwaarde dat deze inpasbaar zijn en de schaal van de omgeving niet overschrijden: • Diensten en vrije beroepen • Kantoren • Handelszaken • Kleine bedrijven Hiernaast is de zone ook bestemd voor weginfrastructuur De functies die toegelaten zijn als hoofdfunctie kunnen ook als nevenfunctie voorkomen.	Hoofdfunctie: de dominante functie in een gebouw of op een perceel. • Wonen: woningen, garages, tuinhuizen, verharding, tuinen ... • Gemeenschapsvoorzieningen (openbaar en privaat): school, buurthuis, woon- en zorgcentra, cultureel centrum, jeugdwerking, erediensgebouw, bibliotheek, volkstuintjes... • Een aspect van inpasbaarheid van verweefbare functies is de verkeersgeneratie (personeel, klanten, bezoekers...). Duiding verweefbare functies: – Diensten en vrije beroepen (zowel individueel als in groepspraktijk): kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk, kinesitherapeut, apotheek, architect... – Kantoren (een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit): architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor... – Handelszaken: voedingszaak, kledingzaak, bloemenwinkel, fietsenzaak, buurtwinkel... – Kleine bedrijven: lokale of ambachtelijke bedrijven (bv. loodgieter, elektricien, timmerman), opslagruimten, werkateliers... Voor de aanleg of aanpassing van openbare weginfrastructuur en aanhorigheden zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten. Nevenfunctie: een ondersteunende en complementaire activiteit bij de hoofdfunctie.
2.2.	Maximale oppervlakte van handelszaken en kleine bedrijven: De netto-handelsoppervlakte van een handelszaak bedraagt maximaal 200 m^2. De grondoppervlakte van een nieuw klein bedrijf bedraagt maximaal 200 m^2.	De netto-handelsoppervlakte is de vloeroppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten.
2.3.	Woningtypologie Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in: • Aaneengesloten bebouwing. • Halfopen bebouwing. Bij halfopen bebouwing wordt aan één zijde van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd. • Open bebouwing. Bij open bebouwing wordt aan twee zijdes van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd.	
2.4.	(On)bebouwde en (on)verharde oppervlakte • Bij percelen kleiner dan 200 m^2 blijft minstens 30% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard. Dit geldt niet voor hoekpercelen. • Bij percelen groter of gelijk aan 200 m^2 blijft minstens 35% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard. • Bij percelen groter dan of gelijk aan 400 m^2 blijft minstens 40% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard. Minstens 50% van de voortuin blijft onbebouwd en onverhard.	Verharding is een oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-)ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan. Voorbeelden van (waterdoorlatende) verharding zijn: grasdallen, waterdoorlatend asfalt, grind... Het ontbreken van een minimale onbebouwde en onverharde oppervlakte bij hoekpercelen is geen vrijgeleide om het perceel onbeperkt te verharden. Er wordt aan beide voorwaarden (op perceelsniveau en op niveau van de voortuin) voldaan.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING

2.5. Bouwvoorschriften

Gabariet

Het hoofdvolume telt maximaal 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume.

Vrijstaande bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag en hebben een kroonlijsthoogte van maximaal 3,5 m hoog.

Bouwdiepte hoofdvolume

Bij aaneengesloten of halfopen bebouwing geldt:

- De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximaal 18 m. Hierbij bedraagt de afstand tussen de achtergevel en de achterliggende perceelsgrens minimaal 8 m.
- De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximaal 12 m.

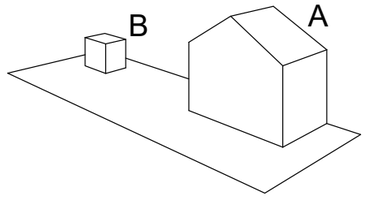
Dak hoofdvolume

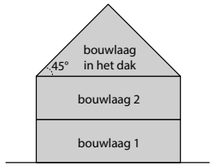
Daken worden uitgevoerd als hellend dak.

- Bij een hellend dak is de hellingsgraad maximaal 45°.
- De dakhelling kan voor maximaal ⅓ van de gevelbreedte doorbroken worden door dakkappellen en andere uitpandige constructies.

Het hoofdvolume (A) is het hoogste bouwvolume aan de straatzijde.

Vrijstaande bijgebouwen (B) zijn kleine, losstaande gebouwen in de tuinzone (bv. tuinhuis, garage, ...).





Richtinggevend wordt meegegeven:

- Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.
- Een gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of kroonlijst van het dak. Vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
3.	**Zone voor wonen in de ruime zin**	Hoofdcategorie: wonen
3.1.	Bestemming Binnen deze zone zijn de hoofdfuncties wonen en gemeenschapsvoorzieningen. Hiernaast is de zone ook bestemd voor weginfrastructuur. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten op voorwaarde dat de nevenfunctie inpasbaar is en de schaal van de omgeving niet overschrijdt: • Diensten en vrije beroepen • Kleinschalige kantoren • Handelszaken	Onder hoofdfunctie wordt verstaan: de dominante functie in een gebouw of op een perceel. • Wonen: woningen en de bijbehorende groene ruimten, verharding en uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...). • Gemeenschapsvoorzieningen (openbaar en privaat): school, buurthuis, woon- en zorgcentra, cultureel centrum, jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes... Voor de aanleg of aanpassing van openbare weginfrastructuur en aanhorigheden zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten. Onder nevenfunctie wordt verstaan: een ondersteunende en complementaire activiteit bij de hoofdfunctie. Een aspect van inpasbaarheid van nevenfuncties is de verkeersgeneratie (personeel, klanten, bezoekers...). Duiding nevenfuncties: • Diensten en vrije beroepen (zowel individueel als in groepspraktijk): kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk, kinesitherapeut, apotheek, architect... • Kleinschalige kantoren (een hoofdzakelijk administratief karakter): architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor... Dit bv. in kader van een eenmanszaak • Handelszaken: voedingszaak, kledingzaak, bloemenwinkel, fietsenzaak, buurtwinkel...
3.2.	Woningtypologie Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in • Aaneengesloten bebouwing. • Halfopen bebouwing. Bij halfopen bebouwing wordt aan één zijde van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd. • Open bebouwing. Bij open bebouwing wordt aan twee zijdes van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd.	
3.3.	(On)bebouwde en (on)verharde oppervlakte • Bij percelen kleiner dan 200 m^2 blijft minstens 30% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard. Dit geldt niet voor hoekpercelen. • Bij percelen groter of gelijk aan 200 m^2 blijft minstens 35% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard. • Bij percelen groter dan of gelijk aan 400 m^2 blijft minstens 40% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard. Minstens 50% van de voortuin blijft onbebouwd en onverhard.	Verharding is een oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-)ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan. Voorbeelden van (waterdoorlatende) verharding zijn: grasdallen, waterdoorlatend asfalt, grind... Het ontbreken van een minimale onbebouwde en onverharde oppervlakte bij hoekpercelen is geen vrijgeleide om het perceel onbeperkt te verharden. Er wordt aan beide voorwaarden (op perceelsniveau en op niveau van de voortuin) voldaan.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING

3.4. Bouwvoorschriften

Gabariet

Het hoofdvolume telt maximaal 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume.

Vrijstaande bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag en hebben een kroonlijsthoogte van maximaal 3,5 m hoog.

Bouwdiepte hoofdvolume

Bij aaneengesloten of halfopen bebouwing geldt dat:

- De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximaal 15 m. Hierbij bedraagt de afstand tussen de achtergevel en de achterliggende perceelsgrens minimaal 8 m.
- De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximaal 12 m.

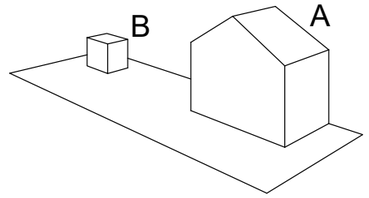
Dak hoofdvolume

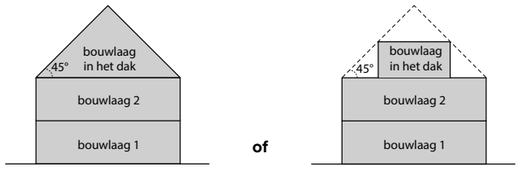
De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.

- Bij een hellend dak is de hellingsgraad maximaal 45°.
- De dakhelling kan voor maximaal ⅓ van de gevelbreedte doorbroken worden door dakkappellen en andere uitpandige constructies.
- Een ‘bewoonbare bouwlaag in het dakvolume’ kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak. Het volume van ‘de bewoonbare bouwlaag in het dakvolume’ met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak passen.

Het hoofdvolume (A) is het hoogste bouwvolume aan de straatzijde.

Vrijstaande bijgebouwen (B) zijn kleine, losstaande gebouwen in de tuinzone (bv. tuinhuis, garage, ...).





Richtinggevend wordt meegegeven:

- Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.
- Een gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of kroonlijst van het dak. Vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
4.	**Zone voor lokale bedrijvigheid**	Hoofdcategorie: bedrijvigheid
4.1.	Bestemming De zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven en tankstations. Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten: • Kleinhandel • Groothandel • Autonome kantoren • Afvalverwerking • Verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsoorten • SEVESO-bedrijven • Verwerking en bewerking van bouwmaterialen Hiernaast is de zone ook bestemd voor groene buffers en weginfrastructuur. Volgende ondergeschikte activiteiten zijn toegelaten, voor zover ze gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken: • Kleinhandel • Toonzalen met beperkte vloeroppervlakte • Kantoren	Duiding niet toegelaten bedrijven: • Kleinhandel: elke vorm van commerciële activiteit met verkoopsoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker. • Groothandel: handel tussen ondernemingen; niet rechtstreeks aan de particuliere eindgebruiker (dus geen particulier met een BTW-nummer). • Autonome kantoren (bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit): architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor... Duiding zaken waarvoor de zone ook bestemd is: • Groene buffers: De aanleg, het beheer en onderhoud van groene buffers en groentaluds. • Voor de aanleg of aanpassing van openbare weginfrastructuur en aanhorigheden zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten. Bedrijven met ondergeschikte activiteiten: een autoherstelplaats met een ondergeschikte activiteit van een toonzaal als verkooppunt van auto's, een productiebedrijf met kantoren voor administratie ...
4.2.	Bedrijfswoning Er is maximaal één bedrijfswoning toegelaten per bedrijf, voor zover dit nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf. Hierbij geldt dat: • Het maximale bouwvolume van de bedrijfswoning bedraagt 1.000 m^3. • De bedrijfswoning wordt geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en is functioneel gekoppeld aan het bedrijf.	
4.3.	Bouwvoorschriften <u>Gabariet</u> • Bedrijfsgebouwen zijn minimaal 7 m en maximaal 12 m hoog. • Er wordt gebouwd in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat. <u>Dak</u> • De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving. • Hierbij is de dakstructuur steeds sterk genoeg voor het voorzien van zonnepanelen. Dit geldt niet bij lichtstraten. <u>Beeldkwaliteit</u> Ieder bedrijf besteedt bijzondere aandacht aan de architecturale kwaliteit van (het geheel van) de gebouwen. De gebouwen worden op goede wijze geïntegreerd te in de omgeving. <u>Gebruik waterdoorlatende verharding</u> Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.	De hoogte van de bedrijfsgebouwen wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel. Bouwen in meerdere lagen is bvb. volgende functies op het verdiep voorzien: kantoren, refter... In elk ingediend omgevingsvergunningsdossier wordt gemotiveerd waarom in bepaalde gevallen niet met waterdoorlatende verharding kan gewerkt worden.

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
4.4.	Opslag De opslag van goederen wordt maximaal binnen de gebouwen georganiseerd. Opslag buiten de gebouwen is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden: • De opslag geeft geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving. • De opslag is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein.	Om mogelijke hinder t.o.v. de omgeving te voorkomen kunnen aanvullende inrichtingen en constructies worden voorzien of kunnen passende maatregelen worden genomen. Aanvullende constructies zijn bvb. keermuren, luifels...
4.5.	Toegang De toegang tot de zone wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke. Secundaire ontsluitingen i.f.v. voetgangers en fietsers zijn wel toegelaten. De perceelsgrens langs de straatzijde wordt, op de plaatsen waar er geen toegang genomen wordt, zodanig ingericht dat er geen toegang mogelijk is. Dit door middel van groenaanleg.	Voor een bedrijfsperceel wordt doorgaans één toegang van maximaal 6 m breed ter hoogte van de rooilijn voorzien.
4.6.	Afsluitingen Afsluitingen en poorten zijn maximaal 2,5 m hoog.	

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
5.	**Zone voor landbouw**	Hoofdcategorie: landbouw Subcategorie: agrarisch gebied
5.1.	Bestemming Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw en toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. Hiernaast is de zone ook bestemd voor weginfrastructuur.	De bepaling van en voorwaarden bij toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen worden afgetoetst volgens de vigerende wetgeving. Voor de aanleg of aanpassing van openbare weginfrastructuur en aanhorigheden zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten.
5.2.	Voorschriften bij agrarische bedrijfsvoering Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Nieuwe constructies, of renovaties of uitbreidingen van bestaande infrastructuur, worden op een kwaliteitsvolle manier afgewerkt en worden gebufferd t.o.v. het landschap, met als doel de infrastructuur te integreren in het landschap.	

6.	**Zone voor park en beekvallei**	Hoofdcategorie: overig groen
6.1.	Bestemming De zone is bestemd voor: • Natuurbehoud, landschapszorg en de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de structuurkwaliteiten van de beek • Recreatief medegebruik Hiernaast is de zone ook bestemd voor weginfrastructuur.	Deze ruimte voor water en groen kan binnen een private tuin vallen. Voor de aanleg of aanpassing van openbare weginfrastructuur en aanhorigheden zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten.
6.2.	Bouwvoorschriften In deze zone geldt een bouwverbod. In uitzondering op het onbebouwde karakter zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven. Voor zover de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten: • Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer • Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen	

7.	**Zone voor gemeenschapsvoorzieningen**	Hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
7.1.	Bestemming De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen. Hiernaast is de zone ook bestemd voor weginfrastructuur	Gemeenschapsvoorzieningen (openbaar en privaat): school, buurthuis, woon- en zorgcentra, cultureel centrum, jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes... Voor de aanleg of aanpassing van openbare weginfrastructuur en aanhorigheden zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten.

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
8.	**Overdruk: functieverruiming** *8*	
	Binnen deze zone is (ter verruiming van de voorschriften van het grondvlak) horeca toegestaan als verweefbare functie. Er is (ter verruiming van de voorschriften van het grondvlak) een accent van één bijkomende bouwlaag mogelijk langsheen de N382, zolang dit inpasbaar is in de omgeving. Hierbij is de dakvorm van het accent vrij te kiezen.	Horeca: hotels of andere kamergebonden logies, restaurants, cafés...
9.	**Overdruk: meergezinswonen in beperkte vorm** *9*	
	Binnen deze zone zijn (ter verruiming van de voorschriften van het grondvlak) meergezinswoningen toegestaan. Dit met een maximum van 3 wooneenheden per meergezinswoning.	
10.	**Overdruk: projectgebied** *10*	
	Het gebied dat in overdruk is aangeduid vormt een projectgebied. Bij elke ontwikkeling van meer dan 3 wooneenheden moet minstens een groenzone van 500 m² voorzien worden, aansluitend aan de voetgangers- en fietsverbinding tussen de Boeversstraat en de Bieststraat.	
11.	**Overdruk: bouwvrij gebied** *11*	
	De zone is bouwvrij. Het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies is niet toegelaten. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen wel toegelaten: • Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer • Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen • Schuilhokken voor dieren tot 50 m² groot en 3,5 m hoog • Afsluitingen met doorzicht • Kleinschalige of tijdelijke elementen in het kader van de beroepslandbouw, met uitzondering van permanente serres	

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
12.	**Overdruk: bouwlijn**	*12*	
	De globale contour van het gebouw, op alle verdiepingen, moet op deze verplichte bouwlijn worden geplaatst. Er kan in beperkte mate worden ingesprongen ten aanzien van deze lijn.		De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken ten aanzien van deze verplichte bouwlijn voor de inkom of een beperkte private buitenruimte. De volledige voorgevel laten terugspringen is niet toegelaten.
13.	**Overdruk: voetgangers- en fietsverbinding (indicatief)**	*13*	
	De overdruk geeft indicatief de ligging van een voetgangers- en fietsverbinding aan. De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk. De exacte ligging van het tracé is te verschuiven over een afstand van 50 m t.o.v. de overdruk. De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de voetgangers en fietsers, met een minimale breedte van 2 m.		
14.	**Overdruk: beek (indicatief)**	*14*	
	De overdruk geeft indicatief de ligging van de beek weer.		
15.	**Overdruk: op te heffen verkaveling**	*15*	
	De verkavelingen aangeduid op het grafisch plan worden met het van kracht worden van dit RUP opgeheven.		

LEIE
DAL

PARTNER EUROMETROPOOL
LILLE ◦ KORTRIJK ◦ TOURNAI

KORTRIJK
UNESCO
DESIGN REGION