

GEMEENTE KUURNE  
RUP ROTERIJ SABBE  
**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**



maart 2024, voorlopige vaststelling

# 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:**

Jozefien Bernard  
Karel Vercruysse  
Nele Vandaele  
Elyne Dewulf

**In samenwerking met:**

Stefaan Verreu  
Sofie Haspeslagh

**Opdrachtgever:**

Gemeente Kuurne

**Burgemeester:**

Francis Benoit

**Voorzitter Gemeenteraad:**

Chris Delneste

**Algemeen Directeur:**

Els Persyn

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 BPA Leiemeersen voorzover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
  - zone voor verweving van verschillende bestemmingen in een openruimtegebied (deels met overdruk voor recreatieactiviteiten, sport en gemeenschapsvoorzieningen), deels met een overdruk overdrukzone voor recreatieactiviteiten, sport en gemeenschapsvoorzieningen.

# 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 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.

## Begrippenlijst:

- **Gebouw:** conform het Gebouwen- en Adressenregister is een gebouw een gesloten en/of overdekt, bovengronds of ondergronds bouwwerk, dat dient of bestemd is, ofwel om mensen, dieren en voorwerpen onder te brengen, ofwel om economische goederen te vervaardigen of diensten te verstrekken. Een gebouw verwijst naar gelijk welke structuur die op blijvende wijze op een terrein opgetrokken of gebouwd wordt. Een gebouw is steeds overdekt en aan alle zijden omgeven, een gebouw mag enkel ondergrondse delen omvatten op voorwaarde dat deze geheel of gedeeltelijk overbouwd zijn en het gebouw heeft een minimumoppervlakte van 15 m<sup>2</sup> en/of heeft een adres.

- **Hemelwater:** verzamelnaam voor regen, sneeuw, hagel, met inbegrip van dooiwater.
- **Hoofdfunctie:** de hoofdfunctie is de bestemming die meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte inneemt, dit t.a.v. het specifieke project of perceel.
- **Infiltratie:** het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.
- **Kroonlijst:** de beëindiging van het verticale gevelvlak.
- **Nevenfunctie:** een ondersteunende en complementaire activiteit bij de hoofdfunctie. Bij zones waar een hoofd- en nevenfunctie wordt toegelaten, dient de hoofdfunctie altijd als bestemming te worden gerealiseerd.
- **Nieuwbouw:** als nieuwbouw worden beschouwd ofwel een volledig nieuw op te richten constructie, ofwel het herbouwen van een gebouw, waarbij meer dan 40% van de bestaande buitenmuren worden afgebroken en binnen het bestaande bouwvolume een nieuwe constructie wordt gebouwd. Ook een uitbreiding die groter is dan de helft van de bestaande oppervlakte wordt beschouwd als nieuwbouw.
- **Nokhoogte:** de hoogte van de bebouwing tot aan de nok van het dak.
- **Overdruk:** 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.
- **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO):** het geldende Vlaams-decreet kader, van kracht sinds 1 september 2009. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is raadpleegbaar op [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be)
- **Verharding:** bebouwing, wegen, andere constructies en oppervlakten 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.
- **Waterdoorlatende verharding:** een verharding die is uitgevoerd met waterdoorlatende materialen, in voorkomend geval geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag.

**O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN****O.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID**

Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.

Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken. De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.

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 aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting, minimale lichtverstrooiing...

De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De ondersteuning van het straatbeeld, ruimtelijke draagkracht etc. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd. Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht maar als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen.

**O.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT**

Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...

**O.3. BESTAANDE BEBOUWING, FUNCTIES EN INRICHTINGEN**

Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.

Bij grondige verbouwingen en nieuwbouw dienen de verordenende voorschriften van dit RUP gerespecteerd te worden.

De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.

Enkel vergund (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.

Grondige verbouwingen betreffen werken waarvoor een omgevingsvergunningsaanvraag en medewerking van een architect verplicht zijn.

**O.4. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING**

Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.

Bijkomende verharding watert af in een voldoende ruime groenzone.

Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden en er rekening wordt gehouden met de landschappelijke context.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.

Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en de bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

**0.5. GROENBEHEER**

Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen klimaatrobuust, biodiversiteitsrijk en bijenvriendelijk is en zo een meerwaarde vormt voor de biodiversiteit.

Bestaande waardevolle groenelementen moeten behouden blijven of gecompenseerd worden.

Bestaand waardevolle groenelementen zijn onder meer: bomen met stamomtrek van 0,75 m op 1 m hoogte, kwalitatieve hagen...

Binnen het plangebied is onder andere een groepje essen aanwezig die de site van roterij Sabbe karakteriseren. In de droogweiden rond de vroegere gebouwen zijn de essen getuige van de vlasnijverheid langs de Leie. In de droogweiden rondom zetten de vlassers de typische kapelletjes te drogen. Na het verdwijnen van de vlasnijverheid evolueerden de droogweiden tot open grasvelden, met dit enkele groepje essen.

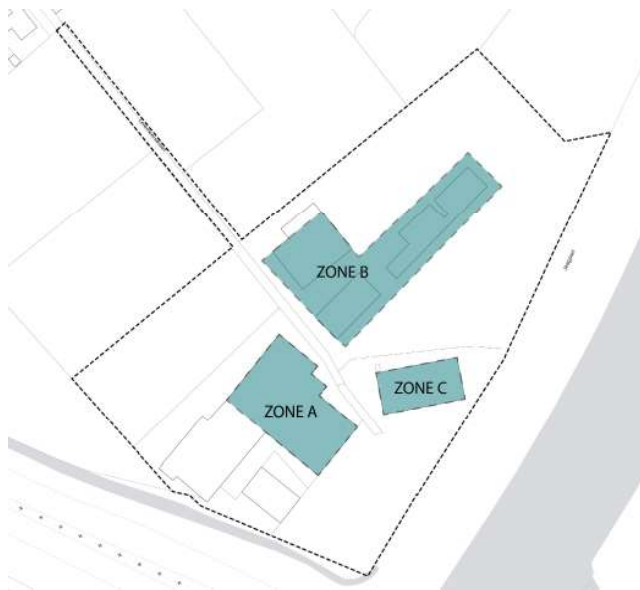
**0.6. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE**

Binnen alle bestemmingszones worden 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.

De inplanting van windturbines is niet toegelaten. Fotovoltaïsche panelen mogen niet op de grond geplaatst worden.

Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekraftkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...





### 0.7. INRICHTINGSSTUDIE EN PARKEERNOTA

Bij elke vergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen wordt een inrichtingsstudie met parkeernota voor het volledige plangebied toegevoegd.

Hierin moet ten minste informatie en motivering worden opgenomen over:

- De totaalinrichting van de site in relatie tot het volledig plangebied inclusief groenplan.
- Het laagdynamisch karakter van de stedenbouwkundige handeling en de impact op het volledige plangebied.
- De invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers binnen het plangebied en in de omgeving van het plangebied.
- Een totaaloverzicht en motivatie van de parkeerbehoefte binnen het volledige plangebied voor zowel auto's als fietsers. Hierbij wordt rekening gehouden met:
  - \* de momenten waarop de parkeerplaatsen nodig zijn en de mogelijke complementariteit op vlak van parkeren met andere functies op de site;
  - \* een evenredige verdeling van het totaal aantal parkeerplaatsen tussen de 3 deelzones die gelegen zijn binnen de "zone voor laagdynamische stedelijke functies".
- Een totaaloverzicht van het parkeeraanbod in het volledige plangebied voor zowel auto's als fietsers.
- De voorziene maatregelen om trage mobiliteit te stimuleren.

De inrichtingsstudie en de parkeernota zijn informatieve documenten voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie en parkeernota maken deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.

Binnen de bestemming "zone voor laagdynamische stedelijke functies" zijn er 3 aparte deelzones aangeduid: A, B en C. Voor de parkeerplaatsen binnen het plangebied moet er een onderbouwde verdeling zijn tussen de 3 deelzones, rekening houdend met de huidige en mogelijke toekomstige invullingen van elke deelzone.

Een evenredige verdeling betekent dat deze in verhouding staan tot enerzijds de parkeerbehoefte van een betreffende deelzone en anderzijds tot het totaal aantal toegelaten parkeerplaatsen binnen het plangebied.

De parkeerplaatsen moeten voldoen aan de bepalingen die zijn opgenomen onder "8. overdruk: Parkeerzone (indicatief)".

Trage mobiliteit: voetgangers en fietsers.



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<b>1. GEMENGD OPENRUIMTEGEBIED</b>	hoofdcategorie: overig groen subcategorie: gemengd openruimtegebied
<b>1.1. BESTEMMING</b>  Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en laagdynamische recreatie nevenschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.  Het openruimtegebied is, met uitzondering van de gespecificeerde kleinschalige infrastructuur en de met overdruk aangeduide toeristisch-recreatieve constructie, een bouwvrij gebied.	Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als openruimtegebied is mogelijk. Het gaat bijvoorbeeld om gebouwen en constructies met beperkte omvang zoals veekerende rasters en het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.  Onder laagdynamische recreatie wordt begrepen: niet-lawaaierige vormen van recreatie op schaal van de site die geen aanzienlijke hinder genereren voor de omgeving en geen grote aantrekking van personen veroorzaken. Voorbeelden hiervan zijn: wandelpaden, speelbos, speelweide, hondenweide, bivakplaats, barbecueplaats, fit-o-piste. Een sportpark, tennisclub, golfterrein... vallen hier niet onder.
<b>1.2. KLEINSCHALIGE INFRASTRUCTUUR</b>  Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn – in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied – de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op de sociale, educatieve of laagdynamisch recreatieve functie van het gebied.</li> <li>- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op het beheer van het gebied of het gebruik van het gebied voor landbouw.</li> <li>- Het aanleggen, herstellen, heraanleggen of verplaatsen van openbare wegen en nutsleidingen.</li> <li>- Het voorzien van infrastructuur voor fietsers voor zover deze zo dicht mogelijk bij de toegang tot een gebouw en zichtbaar vanaf het plein wordt voorzien.</li> </ul>	Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of laagdynamisch recreatieve functie van het gebied: picknickplaats, barbecueplaats, informatieborden, toegangspoortjes, afsluitingen, knuppelpaden, vogelkijkhutten, boomhut, zitbanken, fietsenstallingen, vuilnisbakken, inrichtingen voor speelweiden zoals klim- en speeltuigen, fit-o-piste...  Infrastructuur voor hoogdynamische recreatie is uitgesloten (sportpark, tennisclub, golfterreinen...).  Tot kleinschalige infrastructuur voor landbouw worden gerekend: schuilhokken (cfr. de vigerende wetgeving), wijdmazige afsluitingen...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>1.3. INRICHTING</b></p> <p>Binnen het gemengd openruimtegebied wordt de onverharde ruimte maximaal behouden.</p> <p>Verharding wordt enkel gebruikt voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbindingen voor voetgangers en fietsers met openbaar karakter voor zover deze waterdoorlatend zijn.</li> <li>- Weginfrastructuur met openbaar karakter, conform "3. Overdruk: aslijn voor openbare weginfrastructuur (indicatief)".</li> <li>- Het autoluw plein conform "6. overdruk: Autoluw centraal plein"</li> <li>- De inrichting van de parkeerzones conform "8. overdruk: Parkeerzone (indicatief)".</li> <li>- De noodzakelijke toegangen tot vergunde constructies.</li> <li>- Terrassen voor zover het laagdynamisch karakter van de site niet overschreden wordt.</li> </ul>	<p>Maximaal behoud van de onverharde ruimte: Het akkerland in het westen van het plangebied en het grasland rond de roterij worden behouden als onbebouwde ruimte. Extra aandacht gaat hierbij naar het biologisch waardevol grasland tussen de roterij en het jaagpad. Beperkte verhardingen in de nabijheid van de gebouwen zijn mogelijk.</p> <p>Aslijn voor openbare weginfrastructuur, zie "3. Overdruk: aslijn voor openbare weginfrastructuur (indicatief)".</p>
<p><b>1.4. FLEXIBELE ZONEGREN</b></p> <p>Op het grafisch plan is in overdruk een flexibele zonegrens aangeduid tussen de zones "Gemengd openruimtegebied" en "zone voor laagdynamische stedelijke functies".</p> <p>De voorschriften zoals aangegeven onder "4. Overdruk: Flexibele zonegrens (indicatief)" gelden.</p>	<p>Zie toelichtingen onder "4. Overdruk: Flexibele zonegrens (indicatief)".</p>
<p><b>1.5. INRICHTINGSSTUDIE EN PARKEERNOTA</b></p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen wordt een inrichtingsstudie met parkeernota voor het volledige plangebied toegevoegd conform "0.7. inrichtingsstudie en parkeernota".</p>	

**2. ZONE VOOR LAAGDYNAMISCHE STEDELIJKE FUNCTIES**

hoofdcategorie: wonen  
subcategorie: woongebied

**2.1. BESTEMMING**

De zone is bestemd voor stedelijke functies mits deze voldoen aan alle onderstaande voorwaarden:

- de functie is verenigbaar met de erfgoedwaarde van de bestaande bebouwing
- de functie biedt een meerwaarde voor het publieke karakter van het gemengd openruimtegebied
- de functie is laagdynamisch

Onder deze voorwaarden zijn volgende stedelijke functies mogelijk:

- reca;
- kleinschalige werkplaatsen;
- kleinschalige verblijfsrecreatie;
- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;
- socio-culturele voorzieningen;
- recreatieve voorzieningen;
- openbare en private groene en verharde ruimten.

Wonen is enkel mogelijk mits er wordt voldaan aan alle onderstaande voorwaarden:

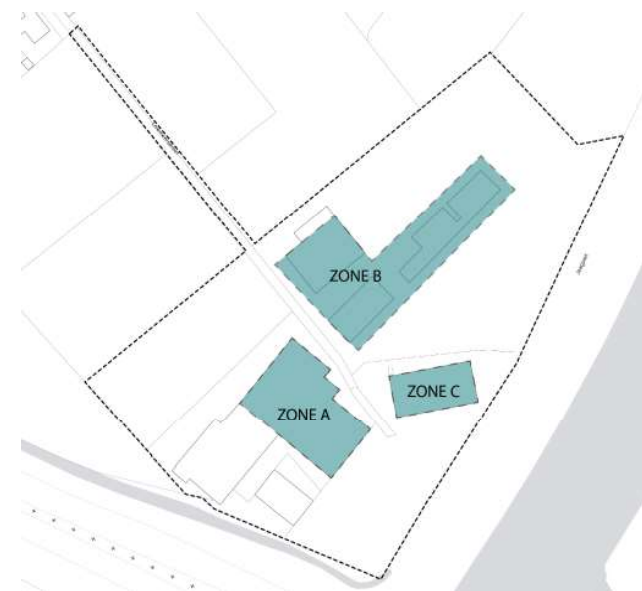
- de woonfunctie is een nevenfunctie van de hierboven beschreven hoofdfuncties;
- de woonfunctie wordt geïntegreerd in het gebouw waar de hoofdfunctie uitgevoerd wordt;
- de woonfunctie blijft beperkt tot 1 woning per deelzone.

Naast bovenvermelde functies zijn ook alle functies mogelijk die binnen het "Gemengd openruimtegebied" worden toegelaten.

Verklaring begrippen:

- Laagdynamische functies: functies die omwille van de aard een beperkte dynamiek teweegbrengen in de onmiddellijke omgeving en geen grote aantrekking van personen genereren.
- Reca: restaurant, café, bistro...
- Kleinschalige werkplaatsen: kleinschalige kantoor- en werkruimtes, workshopruimtes...
- Kleinschalige verblijfsrecreatie: jeugdverblijf, bed and breakfast...
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: elektriciteit, water...
- Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuinjes ...
- Recreatieve voorzieningen: bijvoorbeeld speelpleinen
- Openbare verharde ruimten: bijvoorbeeld pleinen
- Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermten...
- Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkeerplaatsen...

Voor de deelzones wordt verwezen naar de 3 deelzones A, B en C.



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>2.2. FLEXIBELE ZONEGRENSEN</b></p> <p>Op het grafisch plan is in overdruk een flexibele zonegrens aangeduid tussen de zones “Gemengd openruimtegebied” en “zone voor laagdynamische stedelijke functies”.</p> <p>De voorschriften zoals aangegeven onder “4. Overdruk: Flexibele zonegrens (indicatief)” gelden.</p>	<p>Zie toelichtingen onder “4. Overdruk: Flexibele zonegrens (indicatief)”.</p>
<p><b>2.3. BEBOUWING</b></p> <p>Nieuwe constructies moeten voldoen aan de volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hellend dak van minimaal 15°</li> <li>- maximale hoogte kroonlijst: 7 meter</li> <li>- maximale nokhoogte: 10,5 meter</li> </ul> <p>Bij grondige verbouwingen en nieuwbouw moet de voorgevel gericht zijn naar het autoluw centraal plein (zie 6. overdruk: Autoluw centraal plein).</p> <p>Enkel de roterij, die beschermd is als monument, hoeft niet gericht te zijn naar het autoluw centraal plein. Zie ook “5. overdruk: beschermd monument (indicatief)”.</p> <p>Bij verbouwingen en nieuwbouw wordt er bijzondere aandacht besteed aan de architecturale kwaliteit en de beeldkwaliteit vanaf het jaagpad en het autoluwe centrale plein.</p>	<p>Grondige verbouwingen betreft werken waarvoor een omgevingsvergunningsaanvraag en medewerking van een architect verplicht zijn.</p>
<p><b>2.4. PARKEREN</b></p> <p>Het parkeren van auto’s moet voldoen aan de bepalingen die zijn opgenomen onder “8. overdruk: Parkeerzone (indicatief)”.</p> <p>Voor iedere deelzone moet er voldoende en kwaliteitsvolle fietsenstalling worden voorzien zo dicht mogelijk bij de toegang tot het gebouw en zichtbaar vanaf het plein. Bovendien moet deze toegankelijk zijn vanaf het autoluw centraal plein.</p>	<p>Dit moet worden aangetoond in de inrichtingsstudie en parkeernota die deel uitmaken van de vergunningsaanvraag tot stedenbouwkundige handelingen conform “0.7. inrichtingsstudie en parkeernota”.</p>

---

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

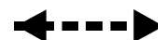
TOELICHTING

---

**2.5. INRICHTINGSSTUDIE EN PARKEERNOTA**

Bij elke vergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen wordt een inrichtingsstudie met parkeernota voor het volledige plangebied toegevoegd conform "0.7. inrichtingsstudie en parkeernota".

**3. OVERDRUK: ASLIJN  
VOOR OPENBARE  
WEGINFRASTRUCTUUR  
(INDICATIEF)**



Deze overdruk geeft indicatief de aslijn weer voor de aanleg van openbare weginfrastructuur.

Langs deze as kunnen volgende functies worden voorzien:

- openbare groene en verharde ruimten
- openbare weginfrastructuur en aanhorigheden
- parkeerplaatsen voor auto's ter hoogte van de aangeduide parkeerzones conform "8. overdruk: Parkeerzone (indicatief)"
- fietsenstalplaatsen

Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van de openbare weginfrastructuur en aanhorigheden.

Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken en straatmeubilair.

Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen worden gerealiseerd.

Toegang tot de autoparkeerplaatsen verloopt niet via het centrale plein (zie overdruk autoluw centraal plein) om het binnenplein zoveel mogelijk autovrij te houden.

De op het verordenend plan aangeduide tracés zijn indicatief.

Een aslijn kan verschoven worden over een maximale afstand van 10 m, parallel aan beide zijden van de aslijn.

De exacte ligging, dimensionering en inrichting van de openbare wegen moeten bepaald worden bij de aanvraag tot omgevingsvergunning.

De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als lokale erftoegangsweg waarbij de trage weggebruiker centraal staat. De wegenis moet goed geïntegreerd worden in de zone van het gemengd openruimtegebied waarbij de verharding tot een minimum wordt beperkt.

De wegenis wordt ontwerpen vanuit de trage weggebruiker, d.i. de voetganger en fietser. De auto is er te gast. Specifieke maatregelen hiervoor (bijvoorbeeld snelheidsremmende maatregelen, veiligheidsmaatregelen, ...) moeten bij de concrete inrichting van de wegenis worden uitgewerkt. Conform voorschrift 0.7 moet er ook voor de aanleg van de wegenis een inrichtingsstudie worden toegevoegd aan het dossier. Hierin moet worden aangetoond dat de wegenis goed wordt geïntegreerd binnen het gemengd open ruimtegebied.

**4. OVERDRUK: FLEXIBELE ZONEGRENNS (INDICATIEF)**

Op het grafisch plan is in overdruk een flexibele zonegrens aangeduid tussen de zones "*Gemengd openruimtegebied*" en "zone voor laagdynamische stedelijke functies".

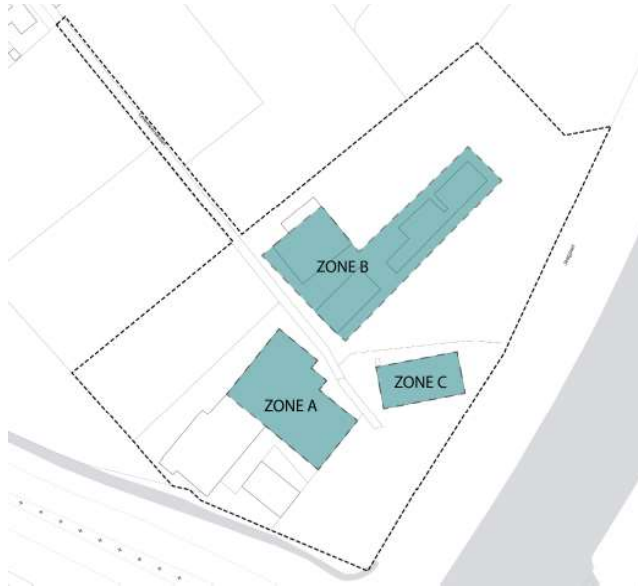
De aangeduide flexibele zonegrens mag maximum 10 m verschoven worden op voorwaarde dat er wordt voldaan aan alle volgende voorwaarden:

- De oppervlakte van elk van de deelzones voor laagdynamische stedelijke functies mag niet gewijzigd worden.
- De deelzone blijft binnen hetzelfde perceel behouden als de grafische aanduiding van deze deelzone op het grafisch plan.
- De deelzone voor laagdynamische stedelijke functies bevindt zich niet binnen de met overdruk aangeduide zone voor het autoluw centraal plein.

Enkel de zones die op het tijdstip van de opmaak van het RUP bebouwd zijn, komen opnieuw voor bebouwing in aanmerking. Het is de bedoeling om de oppervlakte van de bouw- en ontwikkelzone te beperken tot het strikt noodzakelijke. Het is echter opportuun dat de oriëntatie van de gebouwen nog kan worden aangepast moest dit wenselijk zijn omwille van aansluiting op het centraal plein, bezonning... Om deze flexibiliteit te kunnen voorzien, wordt er gewerkt met een flexibele zonegrens.

Oppervlakte van de deelzones:

- Deelzone A ten zuidwesten van het autoluwe plein: 2027,75 m<sup>2</sup>
- Deelzone B ter hoogte van de roterij: 3750,54 m<sup>2</sup>
- Deelzone C ten zuidoosten van het autoluw centraal plein: 813,01 m<sup>2</sup>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>5. OVERDRUK: BESCHERMD MONUMENT (INDICATIEF)</b>		
Waar dit symbool voorkomt op het grafisch plan is er een beschermd monument aanwezig.		Beschermd monument: Roterij Sabbe (id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/14285). Het definitieve beschermingsbesluit (ID: 4471) werd ondertekend op 23/08/2006.
De functie van de roterij als landschapsbaken moet beschermd blijven. Bij het inrichten van het plangebied en bij herbouw binnen het plangebied moet hier zowel naar oriëntatie als naar architectuur en materialisatie rekening mee gehouden worden.		
Om een herbestemming en/of opwaardering van het monument mogelijk te maken, kan er afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften mits wordt voldaan aan de vigerende wetgeving.		



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

**6. OVERDRUK: AUTOLUW CENTRAAL PLEIN**



Deze overdruk geeft weer waar de aanleg van een openbaar, autoluw centraal plein mogelijk is.

Binnen deze overdruk kan in functie van de inrichting van het plein verhard worden. Er kunnen volgende functies worden voorzien:

- openbare groene en verharde ruimten
- openbare weginfrastructuur en aanhorigheden
- fietsenstalplaatsen
- beperkte terrassen in functie van aanpalende deelzones voor laagdynamische stedelijke functies, voor zover het publieke karakter van het plein behouden blijft.

Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van het openbaar plein en aanhorigheden.

Er mag binnen het met overdruk aangeduide autoluw centraal plein geen autoverkeer plaatsvinden, met uitzondering van leveringen. Er mogen geen auto's worden geparkeerd op het autoluw centraal plein. De toegang tot de parkeerzone(s) verloopt niet via het centrale plein.

Een gemotiveerde uitzondering kan enkel tijdelijk toegestaan worden voor de periode waarin de nodige parkeerplaatsen in de met overdruk voorziene parkeerzones nog niet gerealiseerd zijn.

Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken en straatmeubilair.

Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen worden gerealiseerd.

Het parkeren van auto's moet voldoen aan de bepalingen die zijn opgenomen onder "8. overdruk: Parkeerzone (indicatief)".

De inrichting dient steeds te gebeuren met aandacht voor traag verkeer en ontmoeting.



**7. OVERDRUK: TOERISTISCH-RECREATIEVE CONSTRUCTIE (INDICATIEF)**



Dit symbool geeft indicatief aan waar een toeristisch-recreatieve constructie gerealiseerd kan worden binnen het plangebied.

Deze constructie moet een meerwaarde bieden voor het publieke karakter van het gemengd openruimtegebied.

Deze constructie is enkel toegestaan voor zover:

- het een overwegend publiek karakter heeft;
- de positieve relatie met het omliggende openruimtegebied aangetoond wordt.

De constructie kan worden gerealiseerd binnen een straal van 50 meter ten opzichte van de indicatieve aanduiding.

Het beschermd monument (zie "5. overdruk: beschermd monument (indicatief)" op pag. SV-14) bestaande uit de rootkamers en de schouw mogen hun functie als landschapsbaken niet verliezen. Hier moet rekening mee gehouden worden bij de inplanting, bouwhoogte en materialisatie van de constructie.

## 8. OVERDRUK: PARKEERZONE 1/2 (INDICATIEF)

P1/2

### 8.1. PARKEREN

Het voorzien van parkeerplaatsen voor auto's kan enkel indien aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- Het parkeren wordt gebundeld.
- Voor alle functies binnen het plangebied van dit RUP bedraagt het maximum aantal parkeerplaatsen 80.
- Er wordt voldaan aan de voorschriften "8.3. Parkeerzone 1" en "8.4. Parkeerzone 2". Een gemotiveerde uitzondering op de locatie van deze parkeerzones kan enkel tijdelijk toegestaan worden voor de periode waarin de nodige parkeerplaatsen in de met overdruk voorziene parkeerzones nog niet gerealiseerd zijn.
- De parkeerplaatsen worden voorzien in waterdoorlatende verharding.

Het gebruik van de parkeerplaatsen moet evenredig en/of complementair verdeeld zijn tussen de 3 deelzones die gelegen zijn binnen de "zone voor laagdynamische stedelijke functies".

Bij elke vergunningaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen wordt een inrichtingsstudie met parkeernota opgemaakt (zie "0.8. inrichtingsstudie en parkeernota" op pag. SV-6).

Binnen de bestemming "zone voor laagdynamische stedelijke functies" zijn er 3 aparte deelzones aangeduid: A, B en C. Voor de parkeerplaatsen binnen het plangebied moet er een onderbouwde verdeling zijn tussen de 3 deelzones, rekening houdend met de huidige en mogelijke toekomstige invullingen van elke deelzone.

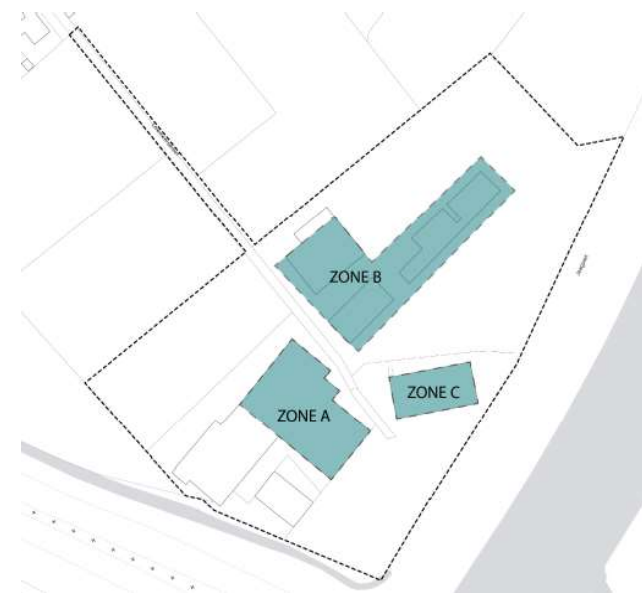
Een evenredige verdeling betekent dat deze in verhouding staan tot enerzijds de parkeerbehoefte van een betreffende deelzone en anderzijds tot het totaal aantal toegelaten parkeerplaatsen binnen het plangebied.

De parkeerplaatsen moeten voldoen aan de bepalingen die zijn opgenomen onder "8. overdruk: Parkeerzone (indicatief)"

Complementaire verdeling: De verschillende uitbaters gebruiken de parkeerplaatsen op verschillende momenten van de dag.

### 8.2. INRICHTINGSSTUDIE EN PARKEERNOTA

Bij elke vergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen wordt een inrichtingsstudie met parkeernota voor het volledige plangebied toegevoegd conform "0.7. inrichtingsstudie en parkeernota".



---

**8.3. PARKEERZONE P1**

Dit symbool geeft indicatief weer waar een kleine parkeerzone mogelijk is. Het maximaal aantal parkeerplaatsen binnen deze parkeerzone is 15, voor zover het maximum totaal aantal parkeerplaatsen voor het volledige plangebied niet overschreden wordt.

Deze moet zich binnen het plangebied bevinden en aansluiten aan de indicatieve aslijn voor openbare weginfrastructuur, ter hoogte van deze overdruk.

Er wordt voldaan aan de voorschriften uit "8.1. Parkeren".

Deze parkeerzone kan zich dus enkel binnen het plangebied en aansluitend aan de Leiemeersdreef bevinden.

---

**8.4. PARKEERZONE P2**

Dit symbool geeft indicatief weer waar een tweede parkeerzone mogelijk is.

Deze moet zich binnen het plangebied bevinden en aansluiten aan de indicatieve aslijn voor openbare weginfrastructuur, ter hoogte van deze overdruk.

Er wordt voldaan aan de voorschriften uit "8.1. Parkeren".

Deze parkeerzone kan zich dus enkel binnen het plangebied en aansluitend aan de indicatieve wegverbinding, tussen de R8 en de Leiemeersdreef bevinden.

---