

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP nr 10-1 Gullegem-Roterij (gemeente Wevelgem)

**Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/011/420,
Brugge, 08/12/2011**

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning



Gemeente Wevelgem
RUP 10-1 Gullegem Roterij



december 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:

Wilfried Vandeghinste

Opdrachtgever:

Gemeente Wevelgem

De Burgemeester:

Jan Seynhaeve

De Schepen van Ruimtelijke Ordening:

Mathieu Desmet

De Gemeentesecretaris:

Kurt Parmentier

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
24 november 2010

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van: 8 april 2011

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
29 april 2011 tot en met 28 juni 2011

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):
4 juli 2011

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van: 9 september 2011

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 8 december 2011

Het document van dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een toelichtingsnota,
verordenende stedenbouwkundige voorschriften en een grafisch verordenend plan

Alle onderdelen maken deel uit van de goedkeuring van de Bestendige Deputatie van de
provincie West-Vlaanderen.

figuur 20: Verordenend plan

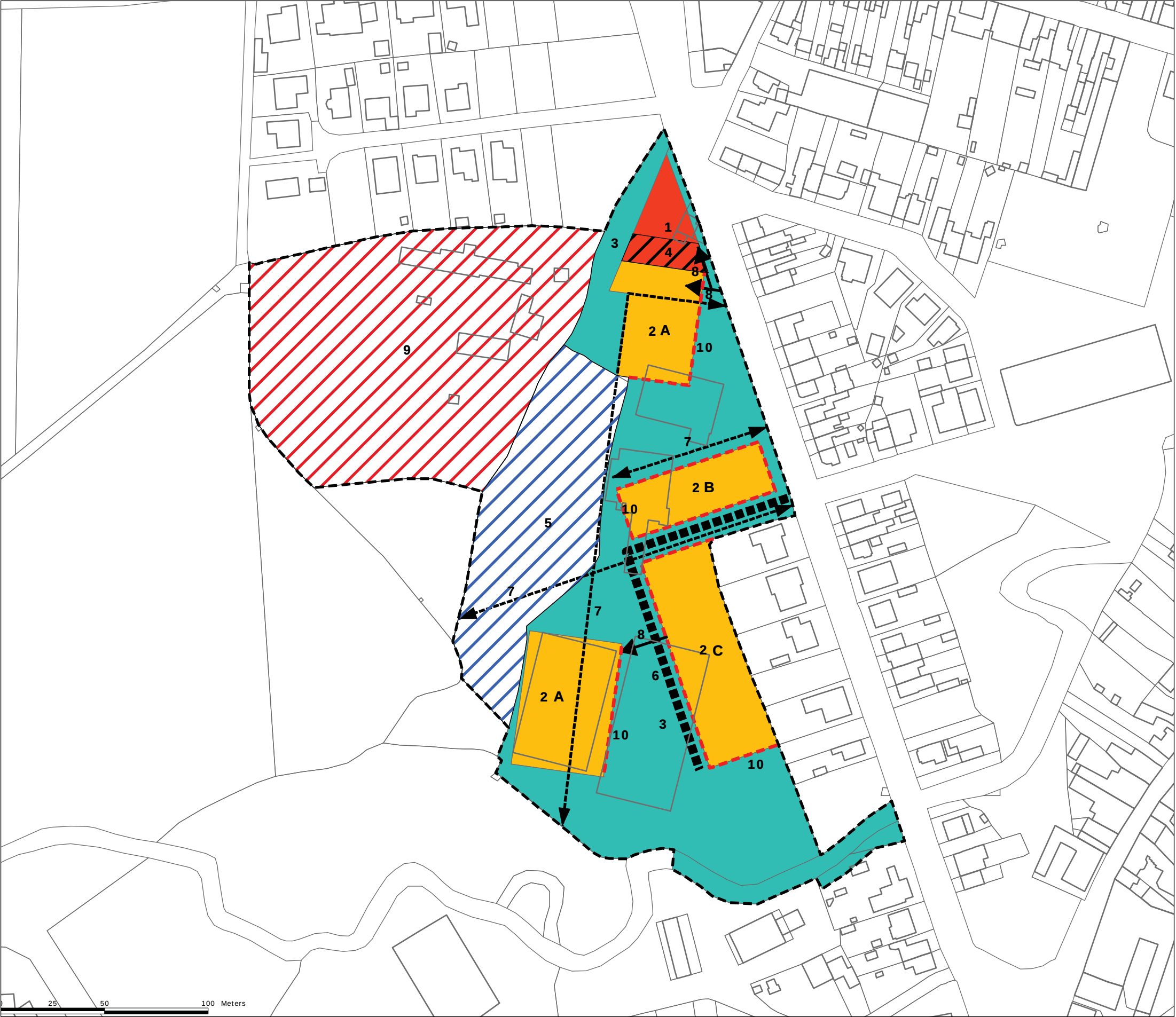
Legende

bestemmingen

- 1 zone voor gemengde functies
- 2 zone voor wonen met beperkte nevenfuncties
- 3 zone voor openbaar groen

overdrukken en symbolen

- 4 bouwvrije zone
- 5 zone voor vernatting en water
- 6 aslijn voor wegenis
- 7 aslijn voor fiets- en wandelverkeer
- 8 toegang voor gemotoriseerd verkeer
- 9 karaktervolle hoeve site
- 10 flexibele zonegrens



10. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Enkel de tekst in de kolom ‘verordenende voorschriften’ is bindend. De tekst in kolom ‘toelichting’ dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.
De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0. Algemene voorschriften		
0.1	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 materiaalgebruik, privacy en bezonning.	<i>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegdheid om hierover te waken.</i> 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 voor 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...
0.2	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. Enkel omwille van ‘algemeen belang’ kunnen constructies en inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden.	<i>Openbare nutsvoorzieningen: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse constructies...</i>
0.3	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 blijven bestaan, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt. Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische, hygiënische redenen nodig is.	<i>Enkel vergunde constructies vallen onder deze regeling.</i> <i>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</i> <i>bv uitbreiding van sanitair bij een restaurant kan om aan de wetgeving terzake te beantwoorden.</i>
0.4	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. Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.	<i>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.</i>

0.5	Parkeervoorzieningen bij woonprojecten Voor nieuwbouw woonprojecten gelden volgende minimale verplichtingen voor parkeervoorzieningen van personenwagens per wooneenheid: - Sociale eengezinswoning (sociale huur, koop of kavel): 1 parkeerplaats op privaat of openbaar domein + 0.5 parkeerplaats op openbaar domein - Private eengezinswoning: 1 parkeerplaats op privaat domein + 1 parkeerplaats op privaat of openbaar domein + 0,5 parkeerplaats op openbaar domein - Sociaal appartement (sociale huur of koop): 0,5 parkeerplaats op privaat of openbaar domein + 0,5 parkeerplaats op openbaar domein - Privaat appartement: 1 parkeerplaats op privaat domein + 0,5 parkeerplaats op openbaar domein Er geldt ook een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid. In het bijzonder bij meergezinswoongebouwen is het belangrijk om fietsstalplaatsen op goed toegankelijke locaties bij de toegang van de gebouwen te voorzien.	
0.6	Parkeervoorzieningen voor de niet-woonfuncties Voor de niet-woonfuncties dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningen moet worden gevoegd. Deze nota is een informatief document 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.	
0.7	Relatie met het gewestelijk RUP Aan de bestemmingsvoorschriften van de bestemmingszones in het gewestelijk RUP voor het domein Bergelen worden bijkomende voorschriften gekoppeld via een overdruk of een symbolische aanduiding.	<i>Aanvullingen op de bestemmingszones in het gewestelijk RUP worden gedaan aan de hand van supplementaire voorschriften grafisch voorgesteld via overdrukken en symbolen. De voorschriften van het gewestelijk RUP blijven integraal van toepassing.</i>
0.8	Publiciteit Publiciteit dient maximaal geïntegreerd te zijn in de globale architectuur van de inrichtingen en constructies. Dit aspect maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.	Publiciteit: reclamepanelen op de gevels, vlaggenmasten, losstaande publiciteitsborden en -kolommen.
0.9	Woondichtheid In het plangebied moeten minimaal 54 woongelegenheden en maximaal 65 woongelegenheden worden voorzien. De vergunningverlenende overheid waakt over de woondichtheid in het plangebied.	<i>Het plangebied is gelegen in de afbakening van het stedelijk gebied Kortrijk en moet een dichtheid hebben van minimaal 25 woningen per ha. Voor de berekening van het minimaal aantal te realiseren wooneenheden wordt uitgegaan van de oppervlakte in woongebied volgens het gewestplan (2,17 ha), en niet vanuit de bestemmingszones in dit RUP, gezien dit RUP specifiek aangeeft waar gebouwd kan worden en welke delen gevrijwaard worden voor woongroen.</i> <i>In het RUP wordt ook een maximaal aantal woongelegenheden vastgelegd om te vermijden dat het woonaanbod binnen de zones gemaximaliseerd wordt en daardoor te eenzijdig zal bestaan uit kleine woningen.</i> <i>Omwille van het gewenste open karakter van het gebied worden de bebouwbare zones afgebakend.</i>

10	Kwalitatief materiaalgebruik, architecturale vormgeving en duurzaam ruimtegebruik Bij het beoordelen van de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen zal bijzondere aandacht worden besteed aan de manier waarop wordt omgegaan met duurzaam en zuinig ruimtegebruik, het materiaalgebruik en de vormgeving van de gebouwen en de integratie in het landschap. Daarbij moet de aanvrager aantonen op welke manier de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan volgende principes: - bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes, infrastructuur en andere constructies zodat een zo compact mogelijke inplanting wordt verkregen ten voordele van de inrichting van een kwalitatief openbaar domein; - de inplanting en de vormgeving van de woningen vormen een visueel kwalitatieve overgang tussen de open ruimte en de kern van Gullegem; - de bouwvolumes integreren zich met de omgeving door gepast materiaal- en kleurgebruik, ritmering van de gevels, e.d., en geven een meerwaarde aan de uitstraling van de woonomgeving; - voor zover mogelijk wordt gebruik gemaakt van kwalitatieve en duurzame oplossingen en ecologisch verantwoorde bouwtechnieken.	<i>Onderstaande aandachtspunten zijn van belang bij duurzaam bouwen. Hoe meer aandachtspunten aan bod komen in het ontwerp, hoe duurzamer het plan wordt geacht te zijn.</i> • <i>Zoveel mogelijk behoud van bestaande groenstructuren</i> • <i>Waar mogelijk historische landschapselementen herstellen, bijvoorbeeld de meander van de Heulebeek</i> • <i>Zoveel mogelijk hemelwateropvang, bijvoorbeeld met groendaken</i> • <i>Verharding zoveel mogelijk met waterdoorlatende materialen</i> • <i>Een gezonde menging van woontypes</i> • <i>Woningen met een zo laag mogelijk energieverbruik- bij voorkeur passief woningen</i> • <i>Woningen zoveel mogelijk oriënteren naar het zuiden</i> • <i>Woningen inrichten in functie van levenslang wonen</i> • <i>Zo weinig mogelijk auto's in de woonomgeving, auto's zoveel mogelijk gebundeld parkeren</i> • <i>Comfortabele wandel- en fietsverbindingen en fietsenstallingen in de woonomgeving; wandelverbindingen naar de halteplaatsen voor openbaar vervoer</i> • <i>Straatverlichting gericht plaatsen, lichtvervuiling voorkomen</i>
----	---	---

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN			TOELICHTING
1	zone voor gemengde functies		<i>hoofdcategorie: wonen</i>
1.1	De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: winkelruimte, handel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. De oppervlakte van de winkelruimte mag niet meer bedragen dan 500 m² (bedrijfswoning en voorzieningen voor personeel zoals refter,... niet inbegrepen). De gebouwen moeten opgetrokken worden in een kwalitatieve en beeldbepalende architectuur, voorzien zijn van een etalage voor het eigen aanbod. Alleen activiteiten met beperkte parkeerdruk zijn toegelaten. Boven de aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen mogen binnen het voorziene gabaritwoningen worden voorzien over de volledige gevelbreedte langs de Schutterhofslaan. Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten: - grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving - bedrijvigheid - socio-culturele en recreatieve voorzieningen met lawaaihinder voor de omgeving.		<i>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De functies kaderen binnen het voeren van een kernstedelijk beleid.</i> <i>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembad, garages, hobbylandbouw, ...</i> <i>Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking): winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, ...</i> <i>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: rust- en verzorgingsinstellingen, buurthuis, ...</i> <i>Socio-culturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuinjes.</i> <i>Recreatieve voorzieningen: (indoor) speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra, karting, bowling, ...</i>
1.2	Naast het wonen en aan het wonen verwante functies is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes. In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.		<i>De 'zone voor gemengde functies' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare verharde ruimten en de openbare groene ruimten en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</i> <i>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</i> <i>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</i> <i>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...</i>
1.3	Bouwvoorschriften • Binnen deze zone mag maximaal 1 bouwvolume opgericht worden. • Dakvorm is vrij. • Bouwhoogte: maximum 7.5 m. De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het peil van het openbaar domein op de rooilijn gemeten. • De gevel van het gebouw aan de Schuttershoflaan moet op de zonegrens worden geplaatst. Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn niet toegestaan, ook niet voor wat betreft de terrassen of uitbouwen op verdieping.		
1.4	De parkeervoorzieningen van de zone mogen enkel toegankelijk gemaakt worden zoals in de overdruk 'toegang voor gemotoriseerd verkeer'.		<i>Zie ook voorschriften bij de overdruk 'toegang voor gemotoriseerd verkeer, fiets en wandelverkeer'.</i>
1.5	Waar op het verordenend plan in overdruk 'bouwvrije zone' is aangeduid, mogen geen gebouwen worden opgericht.		<i>Zie ook voorschriften bij de overdruk 'bouwvrije zone'.</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN			TOELICHTING
2	zone voor wonen met beperkte nevenfuncties		<i>hoofdcategorie: wonen</i>
2.1	Het gebied is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. De hoofdfunctie is residentieel wonen. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: kleinhandel, kantoren en diensten, socio-culturele voorzieningen. Nevenfuncties kunnen alleen op de gelijkvloerse verdieping, palend aan de Schuttershoflaan voorzien worden. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekkling worden toegelaten.		<i>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...</i> <i>Nevenfuncties: private diensten en kantoren, zoals kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, ...</i> <i>Kleinschalige kleinhandel: buurtwinkel, bakker, ...</i> <i>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes, ...</i>
2.2	Naast het wonen en aan het wonen verwante functies is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes. In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein en voor de waterhuishouding.		<i>De 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, parkeerplaatsen, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</i>
2.3	De bouwvoorschriften voor de A blokken: • De bebouwing wordt georganiseerd langs drie zijden rond een centraal en gemeenschappelijk binnenplein. De westelijke zijde van het binnenplein is onbebouwd. • Plat dak is verplicht. • Meergezinswoningen zijn verplicht. Per A blok worden minimum 12 en maximum 20 woongelegenheden voorzien. • Maximum 50% per blok mag bebouwd worden. (Half)ondergrondse constructies mogen maximaal 70% van de oppervlakte innemen. • Bouwhoogte: maximum 3 bouwlagen + halfondergrondse parking. Het vloerplan van de gelijkvloerse appartementen mag maximum 1m. gelegen zijn boven het omliggende maaiveld. De maximumhoogte bedraagt 10.5m. De bouwhoogte van het noordelijk gelegen blok mag bovendien niet hoger zijn dan de afstand tot aan de Bankbeek. De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het peil van het maaiveld. • Iedere woongelegenheden beschikt over een private buitenruimte van minimaal 10 m², waarbij de kleinste afmeting 2 m is. • De parkeervoorzieningen van de A blokken mogen enkel toegankelijk gemaakt worden zoals in de overdruk 'toegang voor gemotoriseerd verkeer'. • Parkeervoorzieningen worden gemeenschappelijk gerealiseerd.		<i>De bouwhoogte mag bovendien niet hoger zijn dan de afstand tot aan de Bankbeek. Dit houdt in dat elk willekeurig punt van een gebouw niet hoger mag zijn dan de afstand van dat punt (geprojecteerd op het grondvlak) tot aan de oever van de beek.</i>
2.4	De bouwvoorschriften voor het B blok: • De bebouwing bestaat uit een menging van rijwoningen en meergezinswoningen, waarbij minimum 4 rijwoningen voorzien zijn. • Plat dak is verplicht. • In het B blok worden minimum 12 en maximum 18 woongelegenheden voorzien. • Bouwhoogte: maximum 3 bouwlagen. De maximum bouwhoogte bedraagt 10.5 m. De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het peil van het maaiveld. • Iedere woongelegenheden beschikt over een private buitenruimte van minimaal 10 m², waarbij de kleinste afmeting 2 m is. • Op de kop van dit bouwblok zijn op het gelijkvloers, ter hoogte van de Schuttershoflaan, niet-woonfuncties en zijn ook horeca, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen toegelaten. De oppervlakte wordt beperkt tot 250m².		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.5	De bouwvoorschriften voor het C blok: • De bebouwing bestaat uit eengezinswoningen, open bebouwing. • Minimum 5 en maximum 6 woningen zijn voorzien. • Dakvorm is vrij. • Bouwhoogte: maximum 1 bouwlaag + dakvolume ingeval van een hellend dak. Indien gebouwd wordt met een plat dak zijn maximum 2 bouwlagen toegelaten. • De afstand van bebouwing, met uitzondering van een tuinhuis, tot de achterste kavelgrens bedraagt minimum 8 m. De gebouwen worden op maximum 1,5 m van de noordelijke kavelgrens geplaatst. De afstand tot de zuidelijke kavelgrens is minimum 5 m. • Maximum 40% per perceel mag bebouwd worden.	<i>De eengezinswoningen worden zoveel mogelijk geplaatst aan de noordelijke perceelsgrens, zodat de woning maximaal kan genieten van een zuid-gerichte oriëntatie van de leefruimtes en zodat de private tuin aansluitend op de zuidelijke gevel zo breed mogelijk is.</i> <i>Raamopeningen in de noordelijke muur van deze woningen kunnen voorzien worden zoals bepaald in het burgerlijk wetboek, afdeling III art. 675 t.e.m. art 680. Ladderrecht is steeds van toepassing.</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN			TOELICHTING
3	zone voor openbaar groen		<i>hoofdcategorie: overig groen</i>
3.1	De zone is bestemd als openbare groenzone. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten. Ook werken in functie van de waterbuffering zijn toegelaten. De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.		
3.2	Deze zone is bouwvrij met uitzondering van: - Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang - Werken in functie van de waterbuffering - Kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van de openbare groenzone - De uitvoering van de voorschriften bij de overdrukken in het plan - Binnen deze zone zijn carports toegelaten indien zij aangebouwd zijn de gebouwen die gerealiseerd worden in de zones 2A en 2B en op een kwalitatieve manier kunnen geïntegreerd worden in het parkconcept.		<i>Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn bijvoorbeeld: verlichtingspalen, een elektriciteitscabine, zitbanken, speeltuigen, fietsenstallingen, een beperkt aantal parkeervoorzieningen.</i> <i>De realisatie van vernatting en water, wegenis, fiets- en wandelpaden, toegangen voor gemotoriseerd verkeer en het behoud van het waardevol gebouw zijn toegelaten overeenkomstig de bepalingen bij de desbetreffende overdrukken.</i> <i>De carports moeten deel uit maken van de appartementen en de woningen die gerealiseerd worden in de aanpalende zones of ermee verbonden zijn bij middel van tuin- en/of keermuren.</i>
3.3	De inrichting van de openbare groenzone houdt rekening met volgende principes: - Buiten de toegangen en aslijnen voor wegenis, fiets-en wandelverkeer, zoals in overdruk aangegeven op het verordenend plan, mag de groenzone beperkt toegankelijk zijn vanuit de Schuttershoflaan. Een groenmassief sluit de toegang af. - Zichten op de open ruimte ten westen worden zo open mogelijk gehouden. Daarom wordt het landschap aangelegd met bomen zonder onderbegroeiing of struiken en hagen die niet hoger zijn dan ooghoogte. - Langs de Bankbeek moet de bestaande beplanting behouden blijven en verder uitgebreid worden over het verdere tracé van de beek. Indien een bestaande boom wegens ziekte of vernieling gekapt wordt, moet op dezelfde plaats of binnen een straal van 3 meter minimaal één nieuwe hoogstammige boom geplant worden. - De minimumafstand tussen de zones 2B en 2C bedraagt 20 m		<i>Door de toegangen vanuit de Schuttershoflaan te beperken worden de oversteekplaatsen vanuit de woonomgeving naar het openbaar groen geconcentreerd op 2 punten. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede. De verplichte groene afscherming van de zone voor openbaar groen langs de Schuttershoflaan heeft tot doel te vermijden dat spelende kinderen de straat oprennen.</i>
4	overdruk: bouwvrije zone		
4.1	Deze zone is bouwvrij, met uitzondering van ondergrondse constructies, verharding, parkeren en kleinschalige bovengrondse nutsvoorzieningen.		<i>Kleinschalige bovengrondse nutsvoorzieningen zijn bijvoorbeeld: verlichtingspalen, een elektriciteitscabine, afsluiting rond de inrit van een ondergrondse garage, zitbanken, ...</i>
5	overdruk: zone voor vernatting en water		
5.1	Binnen deze zone mogen alle handelingen worden uitgevoerd die in het kader staan van een vernatting van de zone, de realisatie van een waterpartij, of andere ruimtelijke ingrepen die als doel hebben meer ruimte te geven aan water. Deze zone komt niet in aanmerking voor de opvang van hemelwater uit de bebouwde omgeving. De buffering van hemelwater dient buiten de vallei van de waterlopen te worden aangelegd. Het natuurlijke en ecologische belang van de zone staat voorop in de inrichting ervan. De werken worden zoveel mogelijk uitgevoerd volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.		<i>De voorschriften van het gewestelijk RUP voor het deelgebied Bergelen blijven integraal van toepassing.</i> <i>De gewestelijke voorschriften worden aangevuld om duidelijkheid te geven over de mogelijkheid om op deze locatie ingrepen te doen in functie van waterbuffering en vernatting.</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN			TOELICHTING
6	overdruk: aslijn voor wegenis		
6.1	De lijn geeft aan waar een verbinding voor openbare wegeninfrastructuur moet worden aangelegd. De wegenis heeft een minimale breedte van 5,5 m, exclusief voetpad. Aan minimum één kant van de weg wordt een voetpad gerealiseerd dat minimum 2 m breed is. De lijn is een indicatieve aanduiding en mag tot maximum 15 m uit de as van de lijn worden verschoven.		
7	overdruk: aslijn voor fiets- en wandelverkeer		
7.1	De lijn geeft aan waar een verbinding voor fietsers en wandelaars moet worden aangelegd. De verbinding heeft een minimale breedte van 3 m. De aslijn kan verschoven worden over een maximale afstand van 20 m, behalve ter hoogte van de aansluitingen met de Schuttershoflaan. De fiets- en wandelassen dienen te worden aangelegd in kleinschalig materiaal met aandacht voor waterdoorlaatbaarheid. Het soort materiaal moet continu en refererend zijn met de directe omgeving. De fiets- en wandelas zijn niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer.		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN			TOELICHTING
8	overdruk: toegang voor gemotoriseerd verkeer		
8.1	Toegangen tot zone 1 en de A blokken van zone 2 voor gemotoriseerd verkeer, zijnde de toegang tot parkeerplaatsen al dan niet ondergronds, mogen uitsluitend worden voorzien waar op het verordenend plan deze toegang is aangeduid.		
9	overdruk: karaktervolle hoeve site		<i>hoofdcategorie: overig groen</i>
9.1	Voor de hoeve gelden volgende bijkomende voorschriften: - Alle bestaande gebouwen en constructies mogen herbouwd worden, voorzover het waardevolle karakter van de gebouwen en gebouwenconfiguratie behouden blijft. - Alle verhardingen, zoals bijvoorbeeld opritten, terrassen, paden, zwembad, zwemvijver, parking,... zijn toegelaten voor zover zij de erfgoedwaarde van de hoeve en de landschapswaarde niet in het gedrang brengen. - Reliëfwijzigingen in functie van de realisatie van een waterpartij, een speelzone of landschappelijke opbouw van het gebied zijn toegelaten, voorzover de totale waterbergende capaciteit van het terrein niet afneemt door de reliëfwijzigingen. - Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex is voor een vergunning vatbaar indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden: 1. De voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet. 2. De nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze. 3. Het geen autonome horecazaak betreft		<i>De voorschriften van het gewestelijk RUP voor het deelgebied Bergelen blijven integraal van toepassing.</i> <i>De gewestelijke voorschriften worden verfijnd omwille van het waardevolle karakter van het gebouwencomplex en om wooncomfort en onthaalmogelijkheden voor bezoekers toe te laten.</i> <i>Onder 'het waardevolle karakter van de gebouwen en gebouwenconfiguratie' wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die karakteristiek zijn voor de bestaande gebouwengroep, zoals het globaal uitzicht en de typologie dienen gerespecteerd te worden. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing of uitbreiding een moderne eigentijdse vormtaal en/of materiaalgebruik kan gebruikt worden.</i> <i>De uitbating van een B&B is geenszins een autonome horecazaak. Integendeel, de impact van een B&B op de omgeving is een verrijking van de kwaliteit van het ruimere provinciaal domein De Bergelen.</i>
10	overdruk: flexibele zonegrens		
10.1	Op het verordenend plan zijn in overdruk flexibele zonegrenzen aangeduid. De aangeduide zonegrenzen mogen met maximaal 10 m verschoven worden, op voorwaarde dat de oppervlakte van de te onderscheiden deelzones ongewijzigd blijft.		<i>De oppervlakte per zone is vast. Dit houdt in dat de oppervlakte-inname van een zone door een andere zone op één plaats dient gecompenseerd te worden op een andere plaats.</i>

www.leiedal.be

- bedrijventerreinen
- stedebouw
- milieu
- informatie- en communicatietechnologie
- mobiliteit
- herbestemmingsprojecten
- intergemeentelijke samenwerking
- projectontwikkeling
- streekontwikkeling