

Bijgaand bij het besluit van de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Rup 13-1 Bavikhove Dorp-Oost' (Harelbeke)

Goedkeuringsbeslissing met ref. : RP/DEP/12/063
Brugge, 09/02/2012

De provinciegriffier
(Get.) Hilaire Ost

De gouverneur-voorzitter
(Get.) Carl Decaluwe

Voor eensluidend afschrift
Namens de provinciegriffier
Stephaan Barbery
Sectiehoofd Ruimtelijke planning

Stad Harelbeke
Ruimtelijk Uitvoeringsplan 13-1 Bavikhove Dorp-Oost
stedenbouwkundige voorschriften



februari 2012, **besluit**




10. 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	<p><u>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</u></p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</p> <p>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</p> <p>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.</p>
0.2	<p><u>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</u></p> <p>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.</p> <p>Enkel omwille van 'algemeen belang' kunnen constructies en inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden in de betreffende bestemmingszone.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies, ...</p>
0.3	<p><u>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</u></p> <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p> <p>Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.</p> <p>Bij afbraak van de gebouwen mogen de gebouwen niet worden herbouwd, tenzij heirkraacht (o.a. brand, windhoos) de oorzaak ervan is.</p>	<p>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.</p> <p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p> <p>Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften omwille van technische of hygiënische redenen: bvb. het uitbreiden van sanitair bij een horecazaak om aan de wetgeving terzake te beantwoorden.</p>
0.4	<p><u>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.5	De op het plan aangeduide gebouwen, percelen en wegen zijn gebaseerd op kadasterplannen en zijn niet bindend bij de beoordeling van bouwaanvragen.	Een opmeting ter plaatse, voor de verwezelijking van het bouwplan binnen de stedenbouwkundige vergunning, zal de onmisbare nauwkeurigheid bijbrengen.
0.6	Binnen het plangebied van het RUP dient een minimum woningdichtheid van 15 woningen per hectare worden gerealiseerd.	
1	Zone voor gemengde functies	hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied
1.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevenschikt zijn aan elkaar.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, kleinschalige bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembaden, garages, hobbylandbouw, ... ook buiten een zone van 30 m rond de woning.</p> <p>Handel: buurtwinkels, detailhandel, ...</p> <p>Horeca: restaurant, café, hotel, ...</p> <p>Voorbeelden van bedrijven verenigbaar met de woonomgeving zijn: stapelplaatsen, kleinschalige ambachtelijke bedrijven, interieurzaak met werkplaats, werkatelier voor een timmerman, ...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: ontmoetingscentrum, school, woonzorgcentrum, ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes, ...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: (indoor)speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, bowling, ...</p>
1.2	Alle functies zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Dit betekent dat milieubelastende activiteiten niet aanvaardbaar zijn. Ook functies die veel verkeer genereren kunnen eveneens niet worden toegelaten.	De woonkwaliteit in de landelijke kern van Bavikhove is prioritair. Alle functies die storend zijn, worden niet toegestaan. (dit geldt dus ook voor het wonen). Hinderlijke activiteiten die een overdreven verkeersbelasting veroorzaken of stof, lawaai- of geurhinder met zich meebrengen, kunnen niet worden toegelaten.
1.3	Functies met een publiekstrekkend karakter moeten voorzien in de eigen parkeerbehoefte.	Bij publiekstrekkende activiteiten wordt volgende vuistregel voor de eigen parkeerbehoefte aangenomen: 1 parkeerplaats per 100 m ² . Dit kan verschillen naargelang de bestemming.
1.4	<p>Naast het wonen en aan het wonen verwante functies is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes.</p> <p>In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Bij de wegen zal in functie van het type de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</p>	<p>De 'zone voor gemengde functies' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van Bavikhohovedorp, de Bruyelstraat en de Kervijnstraat met alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen en publieke groenaanleg.</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...</p> <p>De Kervijnstraat en Bruyelstraat maken deel uit van het lokale toeristisch-recreatieve netwerk. Bij vernieuwing dienen de wegen zodanig te worden ingericht dat veilig en vlot fietsen en wandelen mogelijk is.</p>
1.5	<p>Bouwtypologie De zone is in hoofdzaak bestemd voor aaneengesloten bebouwing. Open bebouwing wordt niet toegestaan. Bouwen op de rooilijn is verplicht.</p> <p>Halfopen bebouwing: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.</p>	
1.6	<p>Terreinbezetting per perceel, met uitsluiting van de percelen voorzien van een overdruk 'kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid': Percelen < 300 m²: maximaal 70% Percelen > 300 m²: maximaal 50% Verhardingen zijn alle niet-waterdoorlaatbare oppervlakte.</p> <p>Som van de niet-overdekte constructies bedraagt maximum 80 m².</p>	<p>De terreinbezetting wordt berekend voor de som van alle bebouwing (hoofdgebouw en bijgebouwen), terrassen, opritten en andere vormen van niet-waterdoorlaatbare verharding van het perceel.</p> <p>Niet overdekte-constructies zijn: verharding, zwembad, vijver, ...</p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.6	<p>Bouwvoorschriften:</p> <p>Binnen de vrije zijtuinstrook van 3 m is het toegelaten om een carport te voorzien. De carport mag, met uitzondering van een dak en de zijgevel van het hoofdgebouw, geen afgesloten wanden hebben.</p> <p><u>Gabariet:</u></p> <p>Maximale vloeroppervlakte van het hoofdgebouw: 350 m².</p> <p>Maximale bouwhoogte: twee bouwlagen en een (hellend of plat) dak.</p> <p>Op de verdieping geldt een maximale bouwdiepte van 12 m.</p> <p>Maximale dakhelling: 45°.</p> <p>In het dakvolume mag maximum één bijkomende woonlaag worden voorzien. In geval van een plat dak kan een bijkomende bouwlaag worden voorzien binnen het gabariet van een denkbeeldig dak van 45°.</p> <p>Maximale bouwhoogte nevenvolume(s): 3 m</p> <p><u>Bijgebouwen</u> mogen enkel gebruikt worden als (tuin)berging of stapelplaats.</p>	<p>Het hoofdgebouw is het hoofdvolume op het perceel met de aangebouwde nevenvolumes.</p> <p>Het hoofdvolume beslaat de zone tussen de rooilijn en de maximum diepte op de verdieping van dit hoofdvolume.</p> <p>Nevenvolumes zijn alle volumes aangebouwd aan het hoofdvolume.</p> <p>Ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Bijgebouwen zijn losstaande constructies van het hoofdgebouw.</p>
2	<p>Zone voor wonen met beperkte nevenfuncties</p> 	<p>hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied</p>
2.1	<p>Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. De hoofdfunctie is residentieel wonen bestaande uit eengezinswoningen. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p> <p>Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: private diensten en kantoren.</p> <p>Nevenfuncties worden beperkt tot maximum 100 m² vloeroppervlakte. In de bijgebouwen worden geen nevenfuncties toegelaten. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekking worden toegelaten.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...</p> <p>Nevenfuncties: o.a. kapsalon, verzekeringsmakelaar, kinderopvang.</p> <p>Bijgebouwen zijn losstaande constructies van het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw is het hoofdvolume op het perceel met de aangebouwde nevenvolumes.</p>
2.2	<p>Naast het wonen en aan het wonen verwante functies is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes.</p> <p>In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Bij wegenis zal in functie van het type de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</p>	<p>De 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...</p>
2.3	<p>Woningtypologie</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in vrijstaande en/of gekoppelde en/of aaneengesloten bebouwing.</p> <p>Halfopen bebouwing: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.</p>	
2.4	<p>Samenvoegen of opsplitsen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen is niet toegestaan. Het is wel toegelaten om binnen een eengezinswoning een tweede woongelegenheid te voorzien in functie van particuliere zorgverstrekking, voor zolang deze zorgverstrekking duurt.</p>	<p>Wanneer een bejaarde of een gehandicapt persoon (al dan niet familie) inwoont zodat de bewoners van het huis zelf kunnen instaan voor de verzorging van de persoon (of personen) in kwestie, kan gesproken worden van particuliere zorgverstrekking.</p>

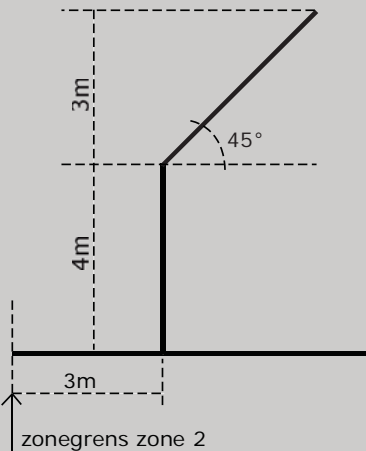




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.5	<p>Bouwvoorschriften</p> <p><u>Terreinbezetting per huiskavel:</u> Voor bebouwing, constructies en verharding: maximaal 60%. Verhardingen zijn alle niet-waterdoorlaatbare oppervlakte. Minimaal 20% van de huiskavel moet bestaan uit tuin- en groenaanleg.</p> <p><u>Hoofdvolume van de woning:</u> Maximale bouwhoogte: twee bouwlagen en een (hellend of plat) dak. Op de verdieping geldt een maximale bouwdiepte van 12 m. Maximale dakhelling: 45°. In het dakvolume mag maximum één bijkomende woonlaag worden voorzien. In geval van een plat dak kan een bijkomende bouwlaag worden voorzien binnen het gabarriet van een denkbeeldig dak van 45°.</p> <p><u>Bouwvrije strook:</u> Binnen de vrije zijtuinstrook zone van 3 m is een carport toegelaten. Hierbij wordt verplicht om de eerste 2 m van de zijgevel, te meten vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw, onbebouwd te laten. De carport mag, met uitzondering van een dak en zijgevel van het hoofdgebouw, geen afgesloten wanden hebben. De bouwvrije zijstrook geldt niet voor tuinaccommodatie voorzien achter de achtergevel van het hoofdgebouw, tenzij de betreffende perceelsgrens een rooilijn is.</p>	<p>De terreinbezetting wordt berekend voor de som van alle bebouwing, terrassen, opritten en andere vormen van verharding van het perceel. Ook bijbehorende tuinuitrusting zoals tuinhuisjes, zwembaden, carports, garages, ... rond de woning wordt beschouwd als terreinbezetting. Deze bijhorende tuinuitrusting is enkel toegelaten binnen een zone van 30 m rond de woning. (Zwem-)vijvers en pergola's zijn onderdeel van de tuin- en groenaanleg.</p> <p>Het hoofdvolume beslaat de zone tussen de voorbouwlijn en de maximum diepte op de verdieping van dit hoofdvolume.</p> <p>Ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Het karakter van de bouwtypologie (open en halfopen bebouwing) moet worden gerespecteerd in het straatbeeld. Het bouwen van een carport in het verlengde van de voorgevel wordt daarom niet toegestaan.</p>
2.6	<p>Opmaak inrichtingsstudie</p> <p>Voor een aantal percelen gelegen binnen de zone geldt de overdruk 'kleinschalige ambachtelijke bedrijven'. Indien op een perceel deze overdruk niet wordt gerealiseerd en wordt gekozen voor de hoofdbestemming 'wonen', dan wordt de opmaak van een inrichtingsstudie gevraagd. Hierbij dient op z'n minst te worden aangegeven hoe het perceel wordt ingericht zodanig dat de ontwikkeling van de overdruk-zone als geheel niet wordt gehypothekeerd. Indien noodzakelijk voor de beoordeling dient een inrichtingsstudie voor de volledige overdruk-zone worden opgemaakt.</p> <p>De inrichtingsstudie 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.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten</p>	<p>De bestemming ambachtelijke bedrijvigheid geldt als overdruk, de eigenlijke bestemming blijft wonen. Aangezien niet alle eigenaars vragende partij zijn om de overdruk-bestemming op hun perceel te realiseren, is een effectieve herontwikkeling tot woonzone realistisch. Het is daarom aangewezen bij deze herontwikkeling de verschillende particuliere initiatieven te koppelen aan een inrichtingsstudie. De aanvragen dienen te kaderen in een visie voor de gehele overdruk-zone, zodat de vooropgestelde inbreiding op een gestructureerde manier kan gebeuren, mogelijk gefaseerd in de tijd. Zo kan ook worden vermeden dat een individuele aanvraag de ontwikkeling van de andere betrokken particuliere eigendommen hypothekeert.</p>
3	<p>Zone voor gemeenschapsvoorzieningen</p> 	<p>Hoofdcategorie: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen</p>
3.1	<p>Deze zone is bestemd voor gebouwen met een publieke dienstverlening, socio-culturele inrichtingen met bijhorende onbebouwde ruimte voor verharding, tuinen en groenaanleg.</p> <p>Naast gemeenschapsvoorzieningen is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes in functie van de opwaardering van het dorpsplein. Alle boven- en ondergrondse werken noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein zijn toegelaten.</p> <p>Binnen deze zone worden de zone A en zone B onderscheiden. Per deelzone zijn specifieke bepalingen van toepassing.</p>	<p>Gebouwen met een publieke dienstverlening: school.</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.2	<p>Deelzone A: Het perceel gelegen binnen deze zone is bestemd voor het kerkgebouw met aanverwante bebouwing, de bijhorende kerkomgeving en aanpalende kerkhof.</p> <p>Aan de bestaande gebouwen en constructies mogen de nodige instandhoudings- en verbouwingswerken worden uitgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het behoud van de waardevolle zichtrelatie tussen Bavikhovedorp en de kerkomgeving.</p>	Graven worden niet als constructies beschouwd. Het behoud of de verwijdering ervan dient op basis van de individuele karakteristieken te worden bepaald.
3.3	<p>Deelzone B: Alle andere percelen gelegen binnen de zone 3 zijn bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen met een semi-publiek karakter op schaal van het dorp.</p> <p>Maximale bouwhoogte: twee bouwlagen en een (hellend of plat) dak. Op de verdieping geldt een maximale bouwdiepte van 15 m. Maximale dakhelling: 45°.</p> <p>In geval van een plat dak kan een bijkomende bouwlaag worden voorzien binnen het gabariet van een denkbeeldig dak van 45°.</p> <p>Binnen de zone kan één wooneenheid, geïntegreerd in één van de bestaande gebouwen, worden toegelaten. De oppervlakte van deze woning bedraagt maximaal 200 m².</p> <p>Maximum 60% van de oppervlakte van de deelzone B mag worden bebouwd.</p> <p>De onbebouwde ruimte mag maximum 70% worden verhard. De andere gedeelten dienen te worden ingericht als een groene speelruimte en tuin (zonder parkeermogelijkheden) met een semi-openbaar karakter.</p>	Gemeenschapsvoorzieningen met een semi-publiek karakter op schaal van het dorp: kinderdagverblijf, bibliotheek, buurthuis met vergaderruimtes, school, ...
4	<p>Zone voor kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid</p> 	Hoofdcategorie: bedrijvigheid
4.1	<p>De zone is bestemd voor één kleinschalig, ambachtelijk bedrijf met de volgende hoofdactiviteiten: productie, opslag (in open lucht), bewerking en verwerking van goederen.</p> <p>Het bedrijf heeft een beperkte omgevingsimpact op vlak van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ruimte (ruimte-inname & uitwendig voorkomen), - milieu (geen milieubelastend karakter), - verkeer (weinig verkeersgenererend). 	
4.2	<p>De maximale bebouwde oppervlakte, d.i. de som van alle gebouwen, constructies en verharde oppervlaktes, bedraagt 1200 m².</p> <p>De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 8 m.</p> <p>De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving.</p>	Met een goede integratie wordt bedoeld dat de materiaal- en kleurkeuze van de bedrijfsgebouwen niet storend mogen zijn voor de omgeving. Er wordt voorgesteld om het kleurenpalet voor de grote zichtbare vlakken te beperken tot twee kleuren, waarbij een voorkeur gaat naar grijze kleuren of aardetinten.
4.3	<p>Het bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.</p> <p>Een overzicht van de parkeerbehoefte en -aanbod dient te worden gemotiveerd in een parkeernota die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningen 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.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
5	Zone voor bestaand bedrijf, nabestemming gemengde functies 	hoofdcategorie: voor de realisatie nabestemming = bedrijvigheid na realisatie nabestemming: hoofdcategorie: wonen
5.1	In deze zone is er een bestaand bedrijf aanwezig. Het bestaande bedrijf, evenals de bedrijfswoning, kunnen hun activiteiten verder zetten. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het bestaande bedrijf of voor de woning zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.	
5.2	De maximale bebouwde oppervlakte binnen de zone bedraagt 3.000 m ² . De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 8 m.	
5.3	Verbouwingen en uitbreidingen aan de bestaande gebouwen of nieuwbouw kunnen zolang het maximale gabariet niet wordt overschreden.	
5.4	Nabestemming Indien het bedrijf deze locatie verlaat is een nieuw grootschalig bedrijf niet meer toegelaten. De nabestemming 'gemengde functies' gaat van kracht bij de kennisname van het college van het stopzetten van het bedrijf op deze plaats. Dit geldt bij: <ul style="list-style-type: none"> • de beëindiging van de huidige milieuvergunning, en er geen verlenging of nieuwe milieuvergunning werd aangevraagd; • melding van de stopzetting van de bedrijfsactiviteiten aan de stad en de milieuvergunning nog is niet verstrekt; • overname van de bedrijfssite, waarbij geen overzetting van de milieuvergunning op naam van de nieuwe eigenaar werd aangevraagd. 	
5.5	Bij het ingaan van de nabestemming worden alle voorschriften van de zone 1 (zone voor gemengde functies) van toepassing. Indien de hoofdbestemming 'wonen' wordt gekozen, dient binnen de zone een woonproject te worden gerealiseerd met een richtdichtheid van 15 woningen/hectare. Het project dient als één geheel te worden uitgevoerd. Voor het project dient een inrichtingsstudie te worden opgemaakt. De inrichtingsstudie 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. Het project kan worden uitgebreid met (delen van) de aanpalende zuidelijke percelen gelegen in de zone 1 al dan niet met overdruk 9, om een kwalitatievere woonwijk tot stand te brengen. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.	
6	Wisselbestemming: landbouw of wonen 	Hoofdcategorie: landbouw of wonen
6.1	De zone is bestemd voor zowel landbouwactiviteiten als voor wonen met beperkte nevenfuncties. Er mag slechts één hoofdbestemming binnen deze zone worden gerealiseerd.	
6.2	Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in kader van beroepslandbouw zijn toegelaten met uitzondering van mestverwerking en intensieve veeteelt. Ook aan landbouw gerelateerde activiteiten, zoals de verkoop van hoeveproducten zijn, weliswaar beperkt tot 100 m ² en ondergeschikt aan de hoofdfunctie, mogelijk.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
6.3	Bij stopzetting van de bestaande landbouwactiviteiten kan voor de percelen gelegen binnen de wisselbestemming, een bestemmingswijziging naar wonen worden aangevraagd. De voorschriften van zone 2 zijn dan van toepassing. Zoniet, behouden de percelen hun oorspronkelijke agrarische bestemming.	
6.4	Indien voor de zone effectief wordt gekozen voor een woonontwikkeling, dient een inrichtingsstudie worden opgemaakt. Hierbij dient op z'n minst te worden aangegeven hoe de zone wordt ingericht zodanig dat de ontwikkeling van de overdruk-zone binnen zone 2 niet wordt gehypothekeerd. De inrichtingsstudie 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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten	Om een gestructureerde inbreiding langs de Kervijnstraat te bekomen, zonder het hypothekeken van de ontwikkelingen van de aangrenzende eigendommen, is de opmaak van een inrichtingsstudie aangewezen. Indien noodzakelijk, dient de woonontwikkeling op zone 6 samen met de overdruk-zone op zone 2 worden bekeken. De vergunningverlenende overheid zal hierover een uitspraak doen bij de vergunningsaanvraag. De bedoeling is om te komen tot een gestructureerde inbreiding dat mogelijk gefaseerd in de tijd kan worden uitgevoerd.
6.5	De overdruk 9 is eveneens van toepassing, enkel en alleen als de voorschriften van zone 2 van kracht worden door de bestemmingswijziging.	
7	Zone voor landbouw 	Hoofdcategorie: landbouw
7.1	Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies. Ook het bouwen van serres is verboden.	De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastic tunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv. kleinschalige zonnepanelen om bv. een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) ... Bebossing in landbouwgebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.
7.2	Naast beroepslandbouw is de zone ook bestemd voor het behoud van de bestaande openbare wegenis en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen. In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.	
8	Overdruk: woonproject voor een specifieke doelgroep - zone 	
8.1	De overdruk is bestemd voor wonen, in functie van een specifieke doelgroep, gericht op bewoners met een beperkte mobiliteit en met een behoefte aan veilig en beschut wonen.	De specifieke doelgroep kan bijvoorbeeld zijn: senioren, personen met een handicap, ... waarbij de woningen en het publieke domein worden ingericht met aandacht voor de vlotte en veilige toegankelijkheid.
8.2	Binnen de zone mag slechts aaneengesloten en/of gegroepeerde bebouwing worden toegepast.	
8.3	Toegelaten gabariet: 2 bouwlagen en een dak. De dakvorm is vrij. De woningen hebben maximum 2 slaapkamers en maximum 100 m ² bewoonbare oppervlakte. Het is niet toegelaten een afzonderlijke wooneenheid in de dakverdieping in te richten.	In de bewoonbare oppervlakte wordt geen (tuin)berging, zolder, kelder, ... meegerekend.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
8.4	<p>Volgende afstanden t.o.v. de perceelsgrenzen dienen te worden gerespecteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> tussen achtergevel van het hoofdvolume en de zonegrens: minimum 8 m, bouwwrije strook tussen zijgevel hoofdvolume en zonegrens: minimum 3 m. 	
8.5	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen binnen het woonproject worden voorzien. Het aantal wordt bepaald in functie van de doelgroep waarvoor het project wordt opgericht. Het mag geen de bedoeling zijn om bijkomende publieke parking te voorzien in functie van andere centrumfuncties.</p>	<p>De parkeerplaatsen kunnen worden gebundeld en gemeenschappelijk worden overdekt (bv. met een luifel) .</p>
8.6	<p>Het woonproject heeft een eigen identiteit en dient in harmonie te zijn met de omgeving. Bij nieuwbouw of verbouwingswerken moet in de bouwaanvraag worden aangetoond dat rekening wordt gehouden met de omringende bebouwing. De bijkomende volumes of wijzigingen aan het bouwvolume mogen geen onaanvaardbare hinder veroorzaken aan de aanpalende percelen/bebouwing.</p>	<p>Een eigen identiteit veronderstelt een samenhang en herkenbaarheid die kan bekomen worden door materiaalgebruik, kleur, vorm, ...</p> <p>Binnen de zone werd het bestaande grasveldje opgenomen. De inrichting van het woonproject dient zodanig te gebeuren, zodat dit groene element kan worden behouden.</p>
8.7	<p>Het publieke domein wordt aangelegd als een erf, waarbij het bestaande groen zoveel mogelijk wordt geïntegreerd in het project. Er dient specifiek aandacht te worden besteed aan de toegankelijkheid van de woningen (zeer lage drempels, keuze bestratingmaterialen).</p>	<p>Senioren of mensen met een visuele beperking, een auditieve of verstandelijke beperking kunnen ook zelfstandiger leven als de omgeving op een goede manier is ontworpen. Door de keuze voor de erf-inrichting wordt de nadruk gelegd op gezellige en veilige woonomgeving waar de auto geen dominante plaats inneemt.</p>
8.8	<p>Het woonproject dient als één geheel te worden gerealiseerd.</p> <p>Voor het project dient een inrichtingsstudie te worden opgemaakt. De inrichtingsstudie 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.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	
9	<p>Overdruk: kleinschalige ambachtelijke bedrijven - zone</p> 	
9.1	<p>Voor een aantal percelen gelegen binnen de woonzones worden extra bouwmogelijkheden gecreëerd met de overdruk 'kleinschalige ambachtelijke bedrijven'.</p> <p>Volgende activiteiten zijn toegelaten binnen de overdruk: productie, opslag (in open lucht), bewerking en verwerking van goederen. Een daaraan gekoppelde kantoorruimte, ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteit, is eveneens toegelaten.</p> <p>Enkel bedrijven met een beperkte omgevingsimpact zijn toegestaan. Deze beperkingen betreffen zowel ruimte, milieu als verkeer.</p> <p>Deze overdruk-bestemming gaat van kracht vanaf de goedkeuring van de stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van bedrijfsactiviteiten/de bouw van de bedrijfsloods.</p> <p>Deze overdruk is ook geldig in zone 6 maar enkel en alleen als de voorschriften van zone 2 van kracht worden door de bestemmingswijziging.</p>	<p>Deze overdruk is geldig bij zone 1 en zone 2.</p> <p>Een bedrijf kan voor de bedrijfsvoering toegang nemen via de wegenis van zone 2, zolang dit geen verkeershinder veroorzaakt voor de woonwijk. De beoordeling hiervan zal geval per geval worden bekeken tijdens de procedure tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, rekening houdend met het voorschrift inzake de beperkte impact op de omgeving.</p>
9.2	<p>Totale terreinbezetting van zone met overdruk: som van alle bebouwing, constructies en verharding = 100%</p> <p>De maximale terreinoppervlakte per individueel bedrijfsgebouw bedraagt 500 m².</p>	<p>In een toelichtende nota bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan worden verduidelijkt hoe het project rekening houdt met aanpalende percelen. Bij veranderingen op de perceelsgrens kunnen de betrokken burens aangeven dat zij akkoord zijn met de geplande werken door dit zo te vermelden op de plannen. Indien de plannen geen akkoord bevatten van de betrokken burens, kan de vergunningverlenende overheid ervoor kiezen de betrokken buur in kennis te stellen van de aanvraag.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
9.3	<p>Voor nieuw op te richten bedrijfsgebouwen gelden volgende bouwvoorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximale bouwhoogte: 7 m; - Onderstaand gabariet is van toepassing t.o.v. de zonegrens van zone 2.  <p>- Voor de perceelsgrenzen gelegen binnen de overdruk kan worden gekozen voor ofwel 'bouwen op de perceelsgrens' ofwel 'bouwen op een afstand van 3m' (zie bovenstaand gabariet).</p>	<p>Om een moderne bedrijfsvoering toe te laten is een bouwhoogte van maximum 7 m noodzakelijk.</p> <p>Om de woonkwaliteit t.o.v. de aanpalende woonwijk/woningen te garanderen wordt de 45°-regel dakhelling ingevoerd voor (nieuwe) bedrijfsgebouwen die worden opgericht naar de zone 2.</p> <p>Indien niet op de perceelsgrenzen wordt gebouwd, moet reststroken worden vermeden. Deze stroken zijn immers niet te onderhouden of verworden tot verwaarloosde stapelstroken. Er wordt daarom opgelegd dat een minimale betreedbare strook van 3 m dient te worden vrij gehouden.</p>
10	<p>Overdruk: dorpsplein - zone</p> 	
10.1	Met deze overdruk worden extra voorwaarden opgelegd aan de inrichting van Bavikhovedorp.	
10.2	Bij heraanleg van het publieke domein wordt specifieke aandacht gevraagd voor de verhoging van de belevingswaarde en de verkeersleefbaarheid. De verblijfsfunctie dient te primeren op de functionele inrichting. Er dient bijzondere aandacht te worden besteed aan de relatie tussen de kerkomgeving en het plein.	
11	<p>Overdruk: voetgangersdoorsteek - aslijn</p> 	
11.1	Deze symbolische aanduiding maakt duidelijk dat er tussen het beginpunt en het eindpunt een connectie voor traag verkeer moet voorzien of behouden worden. De plaats en het verloop van deze connectie liggen niet vast.	
11.2	De verharding is minstens een strook van 2 m breed.	
12	<p>Overdruk: openbare wegenis - aslijn</p> 	
12.1	Enkel ter hoogte van de symbolische aanduiding kan een publieke toegang voor gemotoriseerd verkeer worden voorzien naar het 'woonproject voor een specifieke doelgroep' (in overdruk).	Op andere plaatsen kan geen bijkomende toegang worden voorzien.
12.2	De weg dient te worden aangelegd met een minimum breedte van 6 m.	
13	<p>Overdruk: afwerking randen - aslijn</p> 	
13.1	Daar waar langs de perceelsgrenzen een schematische aslijn wordt aangeduid op het verordenende plan en binnen de zone/overdruk voor kleinschalige ambachtelijke bedrijven, dient een groenscherm te worden aangelegd van minimaal 4 m breed.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING										
13.2	Het groenscherm moet bestaan uit streekeigen beplanting dat ook tijdens de winter voldoende afscherming garandeert											
13.3	Het groenscherm moet aangelegd en beplant zijn uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van bedrijfsgebouw op de zone 4 of in overdruk 9.											
14	Overdruk: waardevolle gebouwen - symbool	★										
14.1	Bestaande waardevolle gebouwen, constructies en inrichtingen worden met een symbool aangeduid op het verordenend grafisch plan.											
14.2	De waardevolle erfgoedelementen moeten zoveel mogelijk behouden blijven. Dit betekent dat erfgoedelementen kunnen verbouwd en vernieuwd worden, maar het behoud van het karakter en de verschijningsvorm is wel steeds een voorwaarde. Uitzondering is enkel mogelijk in kader van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.	Onder respect voor het karakter en de verschijningsvorm wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die karakteristiek zijn voor de bestaande woning, zoals globaal uitzicht en typologie van de woning, dienen gerespecteerd te worden. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing of uitbreiding een moderne eigentijdse vormtaal en/of materiaalgebruik kan worden gebruikt, mits dit gebeurt in respect met het bestaande en/of inpasbaar is in de omgeving. Het geven van een meer open karakter aan de gevels van een landelijke woning om meer licht, lucht en ruimte te hebben, is dus zeker toegelaten, evenals het plaatsen van dakvlakvensters, dakkapellen, ... mits dit op een esthetisch verantwoorde manier gebeurt, met respect voor de verschijningsvorm van de bestaande woning. De nadruk ligt dus eerder op het behoud van de vormtaal en het karakter (van de site) dan op het behoud van de gebouwen zelf.										
15	Overdruk: op te heffen verkavelingsvergunning - zone	□										
15.1	De in overdruk aangeduide verkavelingsvergunning en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften worden opgeheven bij het van kracht worden van dit RUP.	De verkavelingsvergunningen binnen het plangebied vervallen bij het van kracht worden van dit RUP. Het betreft onderstaande verkavelingen: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>B65/5 - Ostijn Gastan</td> <td>B71/6 - Dalle Josephine</td> </tr> <tr> <td>B69/4 - Soens Aimé, wijziging 08/11</td> <td>B75/7 - Coppin Hubert</td> </tr> <tr> <td>B69/7 - Dalle Josephine</td> <td>B76/6 - Sabbe Jerome</td> </tr> <tr> <td>B71/3 - Vandenabeele Gerard</td> <td>00/12 - Geiregat Frans</td> </tr> <tr> <td>B71/5 - Bossuyt Robert, wijziging 89/4</td> <td>01/04 - Thiers NV</td> </tr> </table>	B65/5 - Ostijn Gastan	B71/6 - Dalle Josephine	B69/4 - Soens Aimé, wijziging 08/11	B75/7 - Coppin Hubert	B69/7 - Dalle Josephine	B76/6 - Sabbe Jerome	B71/3 - Vandenabeele Gerard	00/12 - Geiregat Frans	B71/5 - Bossuyt Robert, wijziging 89/4	01/04 - Thiers NV
B65/5 - Ostijn Gastan	B71/6 - Dalle Josephine											
B69/4 - Soens Aimé, wijziging 08/11	B75/7 - Coppin Hubert											
B69/7 - Dalle Josephine	B76/6 - Sabbe Jerome											
B71/3 - Vandenabeele Gerard	00/12 - Geiregat Frans											
B71/5 - Bossuyt Robert, wijziging 89/4	01/04 - Thiers NV											

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling