

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP 20.1 A. Pevernagestraat (gemeente Harelbeke)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/13/153,
Brugge, 23/05/2013
De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Carl DECALUWÉ

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



Stad Harelbeke
Ruimtelijk Uitvoeringsplan A. Pevernagestraat
stedenbouwkundige voorschriften



mei 2013, besluit

11. 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.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0	Algemene voorschriften	
0.1	<p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</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>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</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>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</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 om te voldoen aan de sectorale wetgeving waaronder milieu, hygiëne of brandveiligheid.</p>	<p>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling. De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume, nevenvolume als 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>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</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>
0.5	<p>Inrichtingsstudie</p> <p>Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat betrekking heeft op meer dan één woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>	
0.6	<p>Fietsparkeerplaatsen</p> <p>Er dient een minimaal fietsstalcomfort te worden gegarandeerd bij meergezinswoningen of groepswoningbouwprojecten.</p>	<p>De ruimte voor fietsstalplaatsen kan individueel of op gezamenlijke, diefstalveilige parkeerplaatsen worden voorzien. De ruimte kan binnen of buiten (liefst overdekt) het gebouw worden voorzien en maakt integraal deel uit van de inrichting van de zone. Belangrijk hierbij is om de fietsstalplaatsen op goed toegankelijke locaties bij de toegang van de gebouwen te voorzien.</p>

			Het is aanbevolen om minimaal 2 fietsstallingen te voorzien per wooneenheid. Dit is vooral van belang bij meergezinswoningen. Deze norm moet echter worden beoordeeld naargelang het project en de doelgroep. Zo is te verwachten dat er minder fietsstallingen nodig zullen zijn bij een woonzorgcentrum dan bij een privaat woningbouwproject. De beoordeling zal gebeuren in kader van de stedenbouwkundige aanvraag.
1	Zone voor gemengde functies		hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied
1.1	<p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: buurtondersteunende handel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kleinhandel met een netto-winkelvloeroppervlakte van meer dan 130 m² • grootschalige horeca en/of recreatie met lawaaihinder voor de omgeving. 		<p>In deze zone wordt een verweving van functies nagestreefd. Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen als hoofdfunctie of als nevenfunctie voorkomen, zowel in hoofdgebouwen als in bijgebouwen.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...</p> <p>Men gaat er van uit dat de omgeving van Westwijk/A. Pevernagestraat geen handelsconcurrentie mag leveren met het centrum van de stad, wat betekent dat de handelsoppervlakte op deze plek wordt beperkt. Kleinhandel voor dagdagelijkse voorzieningen: kruidenier, bakker, broodjeszaak, krantenwinkel, slager, ...</p> <p>Netto-winkelvloeroppervlakte: oppervlakte van de winkel waar de handelaar zijn klanten ontvangt. Dit omvat niet bergruimte, bijkeuken, laad- en losruimte, ...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen, buurthuis, bibliotheek, ...</p>

1.2	<p>Naast de gemengde functies is de zone ook bestemd voor groene en verharde buitenruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als een privaat karakter hebben.</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>Naast de openbare wegen, die op het verordenend plan zijn aangeduid, kunnen in de zone nog meer openbare ruimtes worden voorzien.</p> <p>De zone omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden, ... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies.</p>
1.3	<p>Woningtypologie</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoningen in aaneengesloten bebouwing, • gestapelde woningen of meergezinswoongebouwen in aaneengesloten bebouwing. 	<p>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</p> <p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p>
1.4	<p>Bouwvoorschriften</p> <p><u>Voorbouwlijn</u> Voorgevels moeten op de rooilijn uitgevoerd worden.</p> <p><u>Terreinbezetting</u> De maximum terreinbezetting per perceel bedraagt 70%. De minimum afstand van het hoofdgebouw tot de achterkavelgrens bedraagt 8,0 m. Deze voorwaarden zijn niet van toepassing voor percelen kleiner dan 100 m² en voor hoekpercelen. Indien er tegenstrijdigheden zijn tussen maximale terreinbezetting en de afstand tot de achterste perceelsgrens, dan primeert de maximale terreinbezetting.</p> <p>Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing en niet-waterdoorlatende verharding in rekening gebracht.</p>	<p><u>Terreinbezetting</u> Er wordt een maximale terreinbezetting opgelegd om te vermijden dat grote percelen volledig volgebouwd zullen worden. Een uitzondering van de maximale bezettingsgraad wordt toegestaan voor kleine percelen en hoekpercelen. Om het wooncomfort te behouden kan het nodig zijn om het perceel meer dan 70% te bebouwen. Tegenstrijdigheden kunnen bvb. ontstaan bij zeer onregelmatige percelen (bvb. ondiepe percelen) waarbij de 8,00 m vanaf de achterkavelgrens niet kan gerealiseerd worden.</p>

	<p><u>Bouwdiepte</u> Verdieping: maximum 17 m (incl. inpandige terrassen)</p> <p><u>Aantal bouwlagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdvolume: maximum 4 aantal bouwlagen + 1 woonlaag in het dakvolume. • Een 'bouwlaag' is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. De gelijkgrondse bouwlaag heeft een minimale hoogte van 3,5 m hoog en een maximale hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale hoogte van 3,5 m. <p><u>Dakvorm</u> De dakvorm is vrij te kiezen. Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45° en is de nok evenwijdig met de N43. Het hellend dak zelf moet dominant zijn. Dakkapellen en uitsprongen hebben een oppervlakte van maximaal 15% van de oppervlakte van het dakvlak waarin ze liggen. Indien gekozen wordt voor een teruggetrokken bouwlaag in het dakvolume met plat dak (penthouse) dient deze bouwlaag zich in te schrijven binnen het maximum gabariet met hellend dak.</p> <p><u>Buitenruimte meergezinswoongebouw</u> Elke individuele woningeenheid binnen de zone moet beschikken over een minimale buitenruimte van 10 m², in de vorm van een terras of (dak)tuin. Bij de gevel grenzend aan de Kortrijksestraat blijven buitenruimtes binnen het gevelvlak. Deze inpandige buitenruimtes zijn maximaal 2,5 m diep. Aan de achterkant kunnen balkons buiten het gevelvlak uitsteken.</p>	
1.5	<p>Voorschriften in uitvoering van het beeldkwaliteitsplan</p> <p><u>Nevenschikking</u> Er wordt een geleiding in de straatgevel langs de Kortrijksestraat opgelegd, waarbij eenzelfde gabariet (in verticale gevelopeningen, kroonlijsthoogte, plint, kleurenpalet) over een gevellengte van maximum 21 m kan worden toegepast. Deze regel is ook van toepassing op individuele percelen met een gevelbreedte van meer dan 21 m. Bijkomend geldt de beperking dat max. twee panden uit de bestaande situatie (op datum van goedkeuring RUP) mogen worden samengevoegd tot één nieuw gevelvlak.</p>	<p><u>Nevenschikking in nieuwbouw</u> Wisselende breedtes tonen zich het beste door een wisselend aantal staande ramen in het gevelvlak. Hiermee wordt het gebouw 'telbaar'.</p>

<p><u>Kroonlijsthoogte</u> De kroonlijsthoogte over de volledige lengte van de Kortrijksestraat mag variëren tussen minimum 9,5 m en maximum 13 m, waarbij de kroonlijsthoogte tussen twee aangrenzende bouwvolumes met minimum 0,5 m en maximum 2,5 m verspringt. De gootlijn of kroonlijst is onderdeel van het gevelvlak. Zware dakoversteken zijn niet toegestaan. Voor een gebouw met een plat dak kan de maximale kroonlijsthoogte opgetrokken worden tot 13,5 m i.f.v. de noodzakelijke dakopstand.</p> <p><u>Nokhoogte</u> De nokhoogte is maximaal 16 meter.</p> <p><u>Gevelopeningen</u> De gevelvlakken gericht naar de Kortrijksestraat dienen te bestaan uit een ensemble van verticale gevelopeningen. De openingen hebben een verhouding van minimum 1/3 en maximum 2/3. Op het gelijkvloers geldt de verticale geleiding ook, doch niet binnen deze strikte cijfermatige verhouding. Van de verticale geleiding kan afgeweken worden om een garagepoort of doorgang te voorzien.</p> <p><u>Plint</u> Bij elk nieuwbouwproject is een voetplint in de voorgevel verplicht. De hoogte van deze voetplint bedraagt min. 40 cm. t.o.v. het voetpad. De plint wordt in natuursteen uitgevoerd.</p> <p><u>Gevelafwerking en kleurenpalet</u> Alle gevels, ook de wachtgevels, worden afgewerkt met gevelsteen. Het materiaal- en kleurgebruik dragen bij tot een harmonisch en evenwichtig straatbeeld.</p>	<p>De opgelegde <u>kroonlijsthoogte</u> langs de Kortrijksestraat laat een menging van 3 en 4 bouwlagen toe. Het opzet is om een organisch of historisch gegroeid geheel te creëren. Gezien de verplichting tot variatie in de kroonlijsthoogte, zijn de mogelijkheden voor de hoogte van een bouwlaag ruim genomen. Met de gegeven maten zijn ondermeer volgende varianten mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 bouwlagen met een hellend dak of plat dak (bvb. 3,5+3+3=9,5) • 3 bouwlagen met een 4e teruggetrokken verdieping • 4 bouwlagen met een hellend dak (bvb. 4+3+3+3=13) • 4 bouwlagen met een 5e teruggetrokken verdieping • 4 bouwlagen met een plat dak (bvb. 4+3+3+3,5=13,5) <p>Onder <u>gevelopeningen</u> wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • raam- en deuropeningen • uitsnijdingen in het gevelvlak, waarachter zich de inpandige terrassen bevinden <p>Het gelijkvloers of de gelijkgrondse bouwlaag is de verdieping gelegen op het straatniveau of iets hoger.</p> <p><u>Gevelafwerking en kleurenpalet</u> Schreeuwerige kleuren en/of een te grote mix aan materiaalgebruik, waardoor de nieuwe straatgevel alle aandacht opeist, zijn niet wenselijk. Het straatbeeld moet evolueren naar één visueel samenhangend geheel, geïntegreerd binnen het groter ensemble langs de Kortrijksestraat. Ze vormen een kwalitatieve en evenwichtige wand.</p>
---	--

1.6	<p>Parkeren</p> <p>Bij nieuwbouw dienen volgend aantal parkeerplaatsen te worden voorzien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoning: minimaal 1 parkeerplaats; • meergezinswoning: minimaal 1,5 parkeerplaats/woonentiteit. <p>Voor percelen die grenzen aan de garageweg kunnen de toegangen tot parkeervoorzieningen en garages niet voorzien worden in het gevelvlak langs de Kortrijksestraat.</p> <p>Zolang de garageweg niet gerealiseerd is kan een uitzondering voorzien worden om de garages via de Kortrijksestraat te ontsluiten met een max. breedte van 3,5 meter. De garages moeten zo ingericht worden dat een eventuele toekomstige ontsluiting naar de garageweg mogelijk is.</p>	
2	<p>Zone voor wonen met beperkte nevenfuncties</p>	<p>hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied</p>
2.1	<p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties.</p> <p>Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, kleinschalige buurtondersteunende kleinhandel.</p> <p>De nevenfuncties worden per perceel beperkt tot maximum 100 m² vloeroppervlakte. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving, op buurniveau, gericht op dagelijkse voorzieningen en met een beperkte verkeersaantrekkende worden toegelaten. De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.</p> <p>Alle activiteiten die een abnormale hinder genereren zijn binnen deze zone verboden.</p>	<p>In deze zone wordt een verweving van functies nagestreefd. De toegelaten activiteiten en voorzieningen worden beperkt om de woonkwaliteit te kunnen bewaren.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, ...</p> <p>Kleinhandel voor dagdagelijkse voorzieningen: kruidenier, bakker, broodjeszaak, krantenwinkel, slager, ...</p>

2.2	<p>Naast het wonen is de zone ook bestemd voor groene en verharde buitenruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als een privaat karakter hebben.</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>Naast de openbare wegen, die op het verordenend plan zijn aangeduid, kunnen in de zone nog meer openbare ruimtes worden voorzien.</p> <p>De zone omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden,...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, ...</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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoningen in aaneengesloten, • eengezinswoningen in halfopen bebouwing. <p>Meergezinswoongebouwen/gestapelde woningen zijn niet toegelaten.</p>	<p>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</p> <p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p>
2.4	<p>Bouwvoorschriften</p> <p><u>Voorbouwlijn</u> Voorgevels moeten op de rooilijn uitgevoerd worden, met uitzondering van de woningen aangeduid met een verplichte voorbouwlijn.</p> <p><u>Terreinbezetting</u> De maximum terreinbezetting per perceel bedraagt 70%. Deze voorwaarden zijn niet van toepassing voor percelen kleiner dan 100 m² en voor hoekpercelen. Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing en niet-waterdoorlatende verharding in rekening gebracht.</p>	<p><u>Terreinbezetting</u> Een uitzondering van de maximale bezettingsgraad wordt toegestaan voor kleine percelen en hoekpercelen. Om het wooncomfort te behouden kan het nodig zijn om het perceel meer dan 70% te bebouwen.</p>

	<p><u>Bouwdiepte</u> Gelijkvloers: maximum 25 m (incl. inpandige terrassen) Verdieping: maximum 12 m (incl. inpandige terrassen)</p> <p><u>Aantal bouwlagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdolumes: maximum 2 aantal bouwlagen + 1 woonlaag in het dakvolume. Een 'bouwlaag' is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. • De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7,0 m. De maximale nokhoogte bedraagt 13,0 m. <p><u>Dakvorm</u> De dakvorm is vrij te kiezen. Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45° en is de nok evenwijdig met de straat. Het hellend dak zelf moet dominant zijn. Dakkapellen en uitsprongen hebben een oppervlakte van maximaal 15% van de oppervlakte van het dakvlak waarin ze liggen. Indien gekozen wordt voor een teruggetrokken bouwlaag in het dakvolume met plat dak (penthouse) dient deze bouwlaag zich in te schrijven binnen het maximum gabariet met hellend dak.</p>	
2.5	<p>Parkeren Bij (ver)nieuwbouw dient minimaal 1 parkeerplaats worden voorzien vanaf een gevelbreedte van 6,0 m.</p>	
3	Zone voor wonen	hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied
3.1	<p>Bestemming De hoofdfunctie is wonen. Binnen de zone zijn geen nevenfuncties toegelaten.</p>	In deze zone wordt, gelet op de kleinschaligheid en de beperkte toegankelijkheid van de bebouwing, enkel wonen als hoofdfunctie voorzien. Met wonen wordt bedoeld de woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...
3.2	<p>Woningtypologie Enkel eengezinswoningen in aaneengesloten bebouwing zijn toegelaten.</p>	

3.3	<p>Bouwvoorschriften</p> <p><u>Voorbouwlijn</u> Voorgevels moeten op de verplichte voorbouwlijn (zie plan) uitgevoerd worden.</p> <p><u>Terreinbezetting</u> De maximum terreinbezetting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • perceelsdeel woongebouw: 100%, • overig deel van het perceel: 50%; hierbij wordt zowel het bijgebouw als de verharding in rekening gebracht. <p>De voetweg/pad tussen beide delen mag 100% worden verhard.</p> <p><u>Aantal bouwlagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdvolume: maximum 1 bouwlaag + 1 woonlaag in het dakvolume • De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 3,5 m. De maximale nokhoogte bedraagt 8,0 meter. <p><u>Dakvorm</u> De dakvorm is hellend. De maximum helling is 45° en is de nok evenwijdig met de voetweg. Dakkapellen en uitsprongen hebben een oppervlakte van maximaal 50% van de oppervlakte van het dakvlak waarin ze liggen.</p> <p><u>Bijgebouwen</u> Bijgebouwen zijn toegelaten in het perceelsdeel dat onbebouwd is en dat van de voetweg/pad gescheiden wordt van het woongebouw. Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 40 m².</p>	<p><u>Terreinbezetting</u> Het perceelsdeel waar het woongebouw opgetrokken is en die van het overig deel van het perceel (tuin) worden van elkaar gescheiden door een voetweg/pad. Om deze reden wordt een onderscheid gemaakt naar terreinbezetting.</p> <p><u>Aantal bouwlagen</u> De maximale bouwhoogte wordt beperkt tot 1 bouwlaag met een bouwlaag in het dak omdat de gebouwen in het bouwblok staan. Het is niet wenselijk hier hogere bebouwing toe te laten.</p>
4	<p>Projectzone</p>	<p>hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied</p>
4.1	<p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: buurtondersteunende handel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten.</p>	<p>In deze zone wordt een verweving van functies nagestreefd. Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen als hoofdfunctie of als nevenfunctie voorkomen, zowel in hoofdgebouwen als in bijgebouwen.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...</p>

	<p>Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kleinhandel met een netto-winkelvloeroppervlakte van meer dan 130 m² • grootschalige horeca en/of recreatie met lawaaihinder voor de omgeving • bedrijven 	<p>Men gaat er van uit dat de omgeving van Westwijk/A. Pevernagestraat geen handelsconcurrentie mag leveren met het centrum van de stad, wat betekent dat de handelsoppervlakte op deze plek wordt beperkt. Kleinhandel voor dagdagelijkse voorzieningen: kruidenier, bakker, broodjeszaak, krantenwinkel, slager, ... Netto-winkelvloeroppervlakte: oppervlakte van de winkel waar de handelaar zijn klanten ontvangt. Dit omvat niet bergruimte, bijkeuken, laad- en losruimte, ...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen, ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, ...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: (indoor) speelpleinen, sport- en fitnesscentra, bowling, ...</p>
4.2	<p>Naast het wonen is de zone ook bestemd voor groene en verharde buitenruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als een privaat karakter hebben.</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>Naast de openbare wegen, die op het verordenend plan zijn aangeduid, kunnen in de zone nog meer openbare ruimtes worden voorzien.</p> <p>De zone omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden, ... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, berm, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies.</p>

4.3	<p>Woningtypologie</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten tenzij anders gespecificeerd in de deelzones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen of open bebouwing, • meergezinswoongebouwen of gestapelde woningen in aaneengesloten, halfopen of open bebouwing. 	<p>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</p> <p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's, wooneenheden van een WZC) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p>
4.4	<p>Inrichtingsstudie</p> <p>De inrichtingsstudie gevraagd in artikel 0.5 dient te bestaan uit één geïntegreerde inrichtingsstudie voor alle deelzones gelegen binnen de projectzone.</p> <p>De inrichtingsstudie geef ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling.</p> <p>Bij de inrichting van de deelzones B, C, D en E geldt een maximale V/T index van 1,3.</p> <p>De inrichtingsstudie dient ook aan te geven hoe groot de groenvoorzieningen zijn, welke functie ze hebben en hoe ze worden ingericht.</p>	<p>Door alle deelzones van de projectzone op te nemen in de inrichtingsstudie, kan de vergunningsverlenende overheid nagaan of een bepaalde ontwikkeling van een gebied ten goede komt aan alle eigenaars gelegen binnen de projectzone. Er moet immers worden vermeden, dat wanneer de ontwikkeling van de projectzone gefaseerd gebeurt, de eerste fase de bouw mogelijkheden van de daaropvolgende fases hypothekeert.</p> <p>De V/T index geldt voor de som van alle deelzones van eenzelfde eigenaar, m.a.w. bij inrichting van de deelzones B, C en E - momenteel in handen van dezelfde projectontwikkelaar - wordt maximaal een gezamenlijk V/T van 1,3 toegelaten.</p>
4.5	<p>Bouwvoorschriften zone A</p> <p><u>Terreinbezetting</u> De maximale bebouwde oppervlakte van deze zone bedraagt 70%.</p> <p>Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing in rekening gebracht, maar niet de verharding.</p> <p>Naast hoofdvolume (bouwzone A1 en A2) zijn bijgebouwen toegelaten in zoverre de maximum terreinbezetting niet wordt overschreden.</p>	

Bouwzone A1

- De gevelwand langs de N43 dient volledig bebouwd te zijn. Dit betekent dat de bebouwing op de rooilijn dient te worden geplaatst. De gevelwand kan enkel worden onderbroken voor de realisatie van een onderdoorgang tot het achterliggende binnengebied. De breedte van doorgang bedraagt minimum 12 m.
- **Bouwdiepte:**
De zone is 25 m diep vanaf de rooilijn. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt 17 m (incl. inpandige terrassen).
- **Bouwlagen:**
maximum 4 aantal bouwlagen + 1 woonlaag in het dakvolume.
- **Dakvorm:**
De dakvorm is vrij te kiezen.
Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45° en is de nok evenwijdig met de N43. Het hellend dak zelf moet dominant zijn. Dakkapellen en uitsprongen hebben een oppervlakte van maximaal 15% van de oppervlakte van het dakvlak waarin ze liggen. Indien gekozen wordt voor een teruggetrokken bouwlaag in het dakvolume met plat dak (penthouse) dient deze bouwlaag zich in te schrijven binnen het maximum gabariet met hellend dak.
- **Accent:**
Er kan van voorafgaande voorschriften worden afgeweken voor wat betreft de voorschriften m.b.t. bouwlagen en de dakvorm en dit om een accent in de bebouwing langs de N43 te creëren ter hoogte van de onderdoorgang (zie artikel 4.7).

Bouwzone A2

- Er kan bebouwing worden voorzien waarbij de inplanting afhankelijk is van de bouwhoogte. Gebouwen bestaande uit 2 bouwlagen worden tot op 5 meter van de grens met zone 1 gebouwd. Gebouwen bestaande uit 1 bouwlaag kunnen tot op de grens met zone 1 gebouwd worden. Bij de inrichting moet de inzicht naar de percelen in de aanpalende zone 1 tot een minimum beperkt blijven.

Woon- en leefruimten met een lateraal zicht naar zone 1 zijn niet toegelaten.

	<ul style="list-style-type: none"> • Bouwlagen: maximum 2 bouwlagen hoog. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7,0 m. De maximale nokhoogte bedraagt 13,0 m. Bij een plat dak kan de kroonlijsthoogte verhoogd worden met 0,5 m t.b.v. de dakopstand. • Dakvorm De dakvorm is vrij te kiezen. Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Het hellend dak zelf moet dominant zijn. Dakkapellen en uitsprongen hebben een oppervlakte van maximaal 15% van de oppervlakte van het dakvlak waarin ze liggen. Indien gekozen wordt voor een teruggetrokken bouwlaag in het dakvolume met plat dak (penthouse) dient deze bouwlaag zich in te schrijven binnen het maximum gabariet met hellend dak. <p><u>Bouwlaag</u> Een 'bouwlaag' is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. De gelijkgrondse bouwlaag heeft een minimale bruto-hoogte van 3,5 m en een maximale hoogte van 4 meter; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,50 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p><u>Buitenruimte meergezinswoningen</u> Elke individuele wooneenheid binnen de zone moet beschikken over een minimale buitenruimte van 10 m², in de vorm van een terras of (dak)tuin. Bij de gevel grenzend aan de Kortrijksestraat blijven buitenruimtes binnen het gevelvlak. Deze inpandige buitenruimtes zijn maximaal 2,5 m diep. Aan de achterkant kunnen balkons buiten het gevelvlak uitsteken.</p> <p>Voor seniorenvoorzieningen en/of zorgwoningen kan worden afgeweken van deze opgelegde minimum buitenruimte. Deze afwijking zal door de vergunningsverlenende overheid worden geëvalueerd i.f.v. de functionaliteit en haalbaarheid.</p>	<p>Er dient wel naar gestreefd te worden om ook in een woonzorgcentrum het 'buitengevoel' te benaderen, bv. door per woonentiteit schuiframen te voorzien tot op de grond met een ondiep balkon. Ook een gezamenlijk terras behoort tot de mogelijkheden.</p>
4.6	<p>Voorschriften in uitvoering van het beeldkwaliteitsplan</p> <p>Onderstaande voorschriften uit art. 1.5 gelden ook voor deelzone A1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nevenschikking • gevelopeningen • plint • gevelafwerking en kleurenpalet 	<p>Bij de bouwvoorschriften wordt zoveel mogelijk de bouwvoorschriften van zone 1 overgenomen zodat het project zich integreert in het straatbeeld van de Kortrijksestraat.</p> <p>Het gebruik van een verticale verdeling van de gevel (bij voorkeur 5 à 6 delen) met verschil in materialen, raamposities e.d. is noodzakelijk (verschillende gevelvlakken).</p>

Accent t.h.v. Kortrijksestraat (N43)Accent

Het accent bestaat uit 2 aangrenzende opgeduwde volumes met een maximale gezamenlijke gevellengte van 21 meter, gesitueerd boven de doorgang tot het achterliggend gebied. Het accent mag niet tegenaan de zonegrens worden gebouwd.

De twee accenten dienen een verschillende bouwhoogte te hebben, respectievelijk maximum 18 m en maximum 21,5 m, zodat een verticaal lijnenspel ontstaat. Deze volumes mogen enkel met een plat dak worden afgewerkt. Teruggetrokken bouwlagen op de hoogste verdiepingen zijn niet toegelaten.

Het accent kan worden ondersteund door de bebouwing op de verdieping uit het gevelvlak te laten springen. De afwijking t.o.v. de rooilijn bedraagt maximaal 1 m.

Opbouw naar het accent

Langs beide zijden van het accent, vormen de bouwvolumes binnen de projectzone de opbouw naar het accent. Beide bouwvolumes tellen 1 bouwlaag minder dan het laagste opgeduwde volume, met een maximum bouwhoogte van 14,5 m. Deze volumes mogen enkel met een plat dak worden afgewerkt, waarbij de maximale kroonlijsthoogte kan worden opgetrokken tot 15 m i.f.v. de noodzakelijke dakopstand.

Teruggetrokken bouwlagen op de hoogste verdiepingen zijn niet toegelaten.

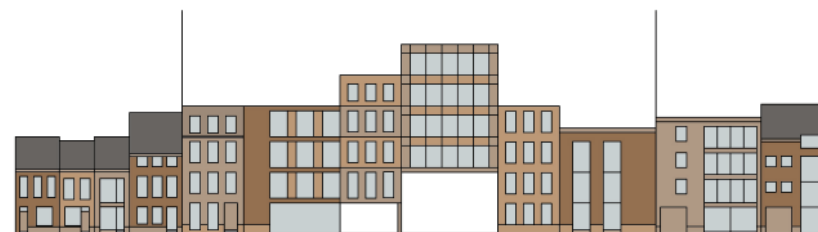
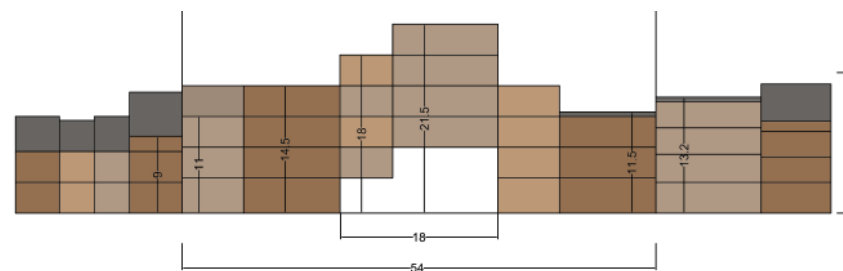
Bouwvolumes grenzend aan zone 1

De bouwvolumes binnen de projectzone die grenzen aan zone 1, moeten de maximale kroonlijsthoogte van zone 1 (zie artikel 1.5) respecteren.

T.o.v. de opbouw tot het accent mag de maximale vooropgestelde sprong van kroonlijsthoogte tussen twee aangrenzende volumes (2,5 m) worden overschreden. De dakvorm is vrij te kiezen, maar moet samen met het accent en de opbouw een kwalitatief ensemble vormen.

De gevelwand langs de Kortrijksestraat, gelegen in de projectzone, bedraagt ongeveer een lengte van 54 m. Binnen deze gevelwand wordt een accent toegelaten, om het netwerk van kwalitatieve openbare ruimte in het stadsweefsel te benadrukken. Immers binnen het nieuwe project zal naast het toelaten van een bouwprogramma ook bijkomend publiek domein en groen worden aangelegd die zal worden ingeschakeld in het wandel- en fietsnetwerk van de stad. Het accent moet gezien worden als twee opgeduwde bouwvolumes waardoor een onderdoorgang mogelijk is naar het achterliggende gebied.

Een bouwvolume wordt maximum 1 bouwlaag omhoog geduwd, de andere maximum 2 bouwlagen, zoals hieronder wordt geïllustreerd. Aangezien er telkens 1 bouwlaag in hoogteverschil wordt toegelaten tussen de opgeduwde volumes van het accent onderling en t.o.v. de opbouw, impliceert dat de maximale vooropgestelde sprong van kroonlijsthoogte tussen twee aangrenzende volumes (2,5 m - cfr. beeldkwaliteitsplan) mag overschreden worden.



mogelijke invulling Gevel N43 - projectzone

<p>4.8</p>	<p>Bouwvoorschriften zone B</p> <p><u>Terreinbezetting</u> De maximale bebouwde oppervlakte van de zone bedraagt 40%.</p> <p>Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum terreinbezetting niet wordt overschreden.</p> <p>De maximale verharde oppervlakte in niet-waterdoorlatende materialen bedraagt 20%.</p> <p><u>Positionering van de gebouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De positionering van de gebouwen is vrij te kiezen. De afstand van de gebouwen tot de zonegrenzen (zone 1 en 2) bedraagt minimum 8,0 m. Dit geldt niet voor gebouwen met een maximale kroonlijsthoogte van 3,5 m. • Gebouwen met een minimale hoogte van 3 bouwlagen mogen, wat betreft hun lengterichting, niet evenwijdig met de Nieuwstraat worden geplaatst. Dit geldt niet voor plaatselijke verbindingen tussen gebouwen waarbij de verbindingen geen invulling hebben met wooneenheden/kamers. Bij de inrichting moet worden gegarandeerd dat de inkijk naar de percelen in de aanpalende zone 2 tot een minimum beperkt blijven. • Het ensemble van gebouwen mag geen monoliet geheel vormen, maar moet zich presenteren als een speels en gevarieerd geheel (in bouwlagen, materialisatie, open en gesloten geveldelen, werken met teruggetrokken verdiepingen). <p><u>Aantal bouwlagen</u> Er worden maximaal 4 bouwlagen toegelaten, afgewerkt met een teruggetrokken vijfde bouwlaag. Hierbij dient de afstand t.o.v. de gevel van de onderliggende bouwlaag minimaal 3 m te zijn.</p> <p><u>Dakvorm</u> De dakvorm dient uit een plat dak te bestaan, waarbij de kroonlijsthoogte kan worden verhoogd met 0,5 m i.f.v. de dakopstand.</p>	<p>De afstand tot de perceelsgrens bedraagt 8 m. Samen met de aanpalende garageweg (breedte 6 m), wordt hierdoor een afstand van 14 m vrijgehouden t.o.v. de private woonpercelen langs de Nieuwstraat. Dit is een voldoende ruime afstand om privacy te garanderen.</p> <p>Er wordt gestreefd naar verschillende volumes, al dan niet aaneengeschakeld, met een variërende bouwhoogte. Op die manier zal een gevarieerd gebouwencomplex worden gerealiseerd dat zich integreert binnen de omringende bebouwing op de randen van het bouwblok.</p> <p>Er wordt beoogt dat de gebouwen dwars op de richting van de Nieuwstraat worden geplaatst. Dit zorgt dat de gevellengte naar de woningen in de Nieuwstraat beperkt blijft en dat de inkijk beperkt wordt. De uitzondering is bedoeld om passerelles mogelijk te maken tussen de gebouwen. De privacy kan worden gegarandeerd door geen woon- en leefruimten met een lateraal zicht naar de zone 2 te voorzien.</p>
------------	--	---

4.9

Bouwvoorschriften zone C

Typologie

De woningen dienen te bestaan uit grondgebonden eengezinswoningen.

Terreinbezetting

De maximale bebouwde en niet-waterdoorlatende verharde oppervlakte van de zone bedraagt 60%.

Binnen deze zone moeten minimum 25 woningen per ha en maximum 40 woningen per ha worden voorzien.

Positionering van de gebouwen

De positionering van de gebouwen is vrij te kiezen. De minimum afstand van de gebouwen tot de grens met zone 2 bedraagt 8,0 m. Deze voorwaarden zijn niet van toepassing voor bijgebouwen.

T.h.v. de A. Pevernagestraat kan aangebouwd worden aan de gevels van de bestaande woningen.

De tuinen van de grondgebonden woningen binnen deze zone dienen zo veel mogelijk gekoppeld te zijn aan de achterliggende tuinen van de aanpalende woningen.

Aantal bouwlagen

Maximum 2 bouwlagen + 1 woonlaag in het dakvolume. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7 m. De maximale nokhoogte bedraagt 13 m.

Dakvorm



De dakvorm is vrij te kiezen. Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Het hellend dak zelf moet dominant zijn. Dakkapellen en uitsprongen hebben een oppervlakte van maximaal 15% van de oppervlakte van het dakvlak waarin ze liggen. Indien gekozen wordt voor een teruggetrokken bouwlaag in het dakvolume met plat dak (penthouse) dient deze bouwlaag zich in te schrijven binnen het maximum gabariet met hellend dak.

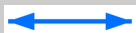
<p>4.10</p>	<p>Bouwvoorschriften zone D</p> <p><u>Typologie</u> De woningen dienen te bestaan uit grondgebonden eengezinswoningen.</p> <p><u>Terreinbezetting</u> De maximale bebouwde en niet-waterdoorlatende verharde oppervlakte van de zone bedraagt 60%.</p> <p>Binnen deze zone moeten minimum 25 woningen per ha en maximum 40 woningen per ha worden voorzien.</p> <p><u>Positionering van de gebouwen</u> De positionering van de gebouwen is vrij te kiezen. De tuinen van de grondgebonden woningen binnen deze zone dienen gekoppeld te zijn aan de tuinen van de woningen in de A. Pevernagestraat.</p> <p><u>Aantal bouwlagen</u> Maximum 2 bouwlagen + 1 woonlaag in het dakvolume. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7 m. De maximale nokhoogte bedraagt 13 m.</p> <p><u>Dakvorm</u> De dakvorm is vrij te kiezen. Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Het hellend dak zelf moet dominant zijn. Dakkapellen en uitsprongen hebben een oppervlakte van maximaal 15% van de oppervlakte van het dakvlak waarin ze liggen. Indien gekozen wordt voor een teruggetrokken bouwlaag in het dakvolume met plat dak (penthouse) dient deze bouwlaag zich in te schrijven binnen het maximum gabariet met hellend dak.</p>	<p>De zone heeft een oppervlakte van ongeveer 3.200 m². Hiervan kan 1.300 m² bebouwd worden. Dit is ruim voldoende om 8 tot 13 woningen cfr. de woondichtheid te voorzien.</p> <p>Tussen beide tuinen situeert zich de garages met garageweg.</p>
<p>4.11</p>	<p>Bouwvoorschriften zone E</p> <p><u>Typologie</u> De woningen dienen te bestaan uit grondgebonden eengezinswoningen, meergezinswoningen of gestapelde woningen.</p> <p><u>Terreinbezetting</u> De maximale bebouwde en niet-waterdoorlatende verharde oppervlakte van de zone bedraagt 60%.</p>	





<p>4.11</p>	<p><u>Positionering van de gebouwen</u> De positionering van de gebouwen is vrij te kiezen.</p> <p><u>Aantal bouwlagen</u> Maximum 3 bouwlagen + 1 woonlaag in het dakvolume. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 10,50 m. De maximale nokhoogte bedraagt 16 m.</p> <p><u>Dakvorm</u> De dakvorm is vrij te kiezen. Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Het hellend dak zelf moet dominant zijn. Dakkapellen en uitsprongen hebben een oppervlakte van maximaal 15% van de oppervlakte van het dakvlak waarin ze liggen. Indien gekozen wordt voor een teruggetrokken bouwlaag in het dakvolume met plat dak (penthouse) dient deze bouwlaag zich in te schrijven binnen het maximum gabariet met hellend dak.</p>	<p>De zone heeft een oppervlakte van ongeveer 1.000 m². Hiervan kan 600 m² bebouwd worden.</p>
<p>4.12</p>	<p>Ontsluiting De ontsluiting van zone 4 gebeurt via twee toegangen met name een toegang vanaf de A. Pevernagestraat en een toegang vanaf de Kortrijksestraat. Hierbij gelden volgende randvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er mag geen doorgaand verkeer (m.u.v. hulpdiensten) mogelijk zijn tussen A. Pevernagestraat en Kortrijksestraat. • Projectzones C,D en E worden ontsloten naar de A. Pevernagestraat • Projectzone B kan ontsloten worden naar de A. Pevernagestraat en naar de Kortrijksestraat. • De garageweg, grenzend aan de woonzone langs de Pevernagestraat, ontsluit eveneens via de twee toegangen richting Kortrijksestraat en richting A. Pevernagestraat. <p>Bij de inrichting van de projectzone moet rekening gehouden worden met de doorwaadbaarheid voor voetgangers en fietsers.</p>	<p>De garageweg, grenzend aan de woonzone langs de Nieuwstraat en Peter Benoitlaan, krijgt geen ontsluiting via de projectzone, maar moet via de bestaande wegenis toegang krijgen.</p>

<p>4.13</p>	<p>Volgende parkeernormen worden vastgelegd als minimum:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1,5 al dan niet overdekte autostaanplaats per wooneenheid. Hierbij dient minimum 1 parkeerplaats per wooneenheid op privaat terrein te worden voorzien (garage of oprit) en minimum 0,5 parkeerplaats per wooneenheid op privaat of semi-publiek domein. • 0,5 per wooneenheid bestemd voor bezoekers op semi-publiek of publiek domein. • 0,5 parkeerplaats per kamer in WZC, bij assistentiewoning of bij serviceflat op privaat of semi-publiek domein. • Voor andere functies moet in een parkeernota de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd. De parkeernota wordt gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. <p>De parkeergelegenheden kunnen (deels) ondergronds worden opgevangen.</p> <p>De inrichtingsstudie (cfr. art. 0.5) dient aan te geven hoe het parkeren globaal binnen de projectzone wordt opgelost rekening houdend met de geldende parkeernormen, functies, bezoekers (voor alle zones) en een kwalitatieve inrichting van het (semi)publieke domein.</p>	<p>In de parkeernormen wordt een onderscheid gemaakt tussen wooneenheden (woning, appartement) en assistentiewoningen/ wooneenheden WZC). Voor andere functies moet bij de vergunningsaanvraag gemotiveerd worden dat er voldoende parkeerplaats voorzien wordt.</p> <p>Semi-publiek d.i. in mede-eigendom van verschillende personen, maar wel publiek toegankelijk voor bezoekers. De graad van toegankelijkheid is afhankelijk van het programma. (bv. de inkomhal van een appartement of een gedeelde tuin bij een appartementscomplex) en moet worden verduidelijkt in het concrete inrichtingsplan voor de projectzone.</p> <p>WZC: woonzorgcentrum</p>
<p>4.14</p>	<p>Groenvoorzieningen en publiek domein</p> <p>Binnen de projectzone moet minimum één centraal gelegen plein aanwezig zijn, die publiek toegankelijk is.</p> <p>Binnen de bouwzone 4B en/of 4C moet een minimale openbare groenoppervlakte worden aangelegd van 1.000 m², waarvan de helft als één aansluitend en bruikbaar geheel. (Een deel van) het openbaar groen kan worden ingericht als onderdeel van het plein.</p> <p>De groenvoorzieningen kunnen eveneens worden ingezet om de waterbuffering binnen de site te realiseren.</p> <p>De groenvoorzieningen moeten zowel kwalitatief als kwantitatief bijdragen tot een aangenaam woon- en leefklimaat.</p> <p>Het plein en de openbare groenoppervlakte moeten worden opgenomen binnen het netwerk van voet- en fietswegen doorheen de projectzone. Op deze oppervlaktes mag niet worden geparkeerd.</p>	<p>De groenvoorzieningen en het publiek domein maken onderdeel uit van de aanleg van een netwerk van kwalitatieve openbare ruimtes in het stadscentrum van Harelbeke die de linkers tussen de verschillende stadsdelen moeten versterken.</p> <p>Met 'één aansluitend en bruikbaar geheel' wordt bedoeld een groenzone dat als kwalitatieve toegankelijke zone kan worden gebruikt, bv. plaatsen van zitbanken, speelzone voor de allerkleinsten, ... Een strook groen van 4 m x 125 m wordt niet beschouwd als een bruikbare groenzone.</p>


4.15	<p>Randafwerking</p> <p>De zonegrenzen van de projectzone dienen te worden afgewerkt met een kwalitatieve randafwerking.</p>	<p>De projectzone wordt begrensd door een stedelijk bebouwingspatroon van individuele kavels. Om een kwalitatieve perceelsbegrenzing te garanderen, dient door de ontwikkelaar van de projectzone een kwalitatieve randafwerking worden voorzien. Er wordt onder meer gedacht aan: draadafsluiting met begroeiing, bakstenen muur, ... Dit voorschrift is van toepassing op de zones 4B, C, D, E gelegen binnen de projectzone.</p>
5	<p>Zone voor openbare weginfrastructuur</p>	<p>hoofdcategorie: lijninfrastructuur</p>
5.1	<p>Deze zone is bestemd voor openbare weginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare weginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	<p>Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan:</p> <p>al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</p> <p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.</p>
5.2	<p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.</p>	
5.3	<p>Terrassen of andere aanhorigheden bij aanpalende horecazaken zijn toegelaten voor zover ze</p> <ul style="list-style-type: none"> • de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden; • een vlotte doorgang voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer niet verhinderen. <p>Terrassen en aanhorigheden moeten aangelegd worden in duurzame en kwalitatieve materialen. Zij dragen bij tot een harmonisch en evenwichtig straatbeeld en geven een meerwaarde aan de uitstraling van het stadscentrum van Harelbeke. De vergunningverlenende overheid kan specifieke maatregelen opleggen om dit te bekomen.</p>	<p>Het plaatsen van terrassen/bloembakken/straatmeubilair voor aanpalende horecazaken is toegelaten.</p> <p>Een specifieke maatregel is bijvoorbeeld het opleggen van gelijke materialen.</p>

6	Zone voor garageweg		hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied
6.1	Deze zone is bestemd voor de aanleg van een garageweg, aansluitend op de tuinzone van private percelen. In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van de garageweg.		
6.2	Bij de aanleg van de garageweg mag geen doorgang voor gemotoriseerd verkeer ontstaan tussen A. Pevrnagestraat en Kortrijksestraat en tussen A. Pevrnagestraat en Nieuwstraat.		
7	Zone voor spoorinfrastructuur		hoofdcategorie: lijninfrastructuur
7.1	Dit gebied is bestemd voor spoorinfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die spoorinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.		Onder aanhorigheden van spoorwegen wordt onder andere verstaan: Spooruitrustingen zoals sporen, bovenleidingen, seininrichting, kabelwerken, alle grond- en kunstwerken voor de realisatie van de dragende structuur, alle gebouwen en andere constructies, met noodzakelijke toegangswegen, die verband houden met het onderhoud en de exploitatie van de spoorlijn zoals tractie-onderstations, sectioneerposten, seinposten, onderhoudsplatformen, dienstlokalen, communicatie, alle toegangs- en langswegen ten behoeve van onderhouds- en veiligheidsdoeleinden, alle voorzieningen op het gebied van veiligheid en eventuele ventilatie zoals evacuatieschachten, afsluitingen, ventilatie-uitrustingen, de infrastructuur voor de afwatering van de spoorbedding zoals grachten, duikers, pompstations.
8	Overdruk: aslijn voor weginfrastructuur		
8.1	Het symbool geeft aan waar de publieke toegangen komen tot zone 4 en geven enkel het beginpunt aan.		
8.2	De toegang vanaf de Kortrijksestraat kan verschoven worden binnen het raakvlak van zone 4A1 met de Kortrijksestraat. De toegang vanaf de A. Pevrnagestraat kan verschoven worden binnen het raakvlak van zone 4C met de A. Pevrnagestraat. De op het verordenend plan aangeduide tracés zijn indicatief.		

	<p>De toegang vanaf de Kortrijksestraat kan verschoven worden binnen het raakvlak van zone 4A1 met de Kortrijksestraat.</p> <p>De toegang vanaf de A. Pevernagestraat kan verschoven worden binnen het raakvlak van zone 4C met de A. Pevernagestraat.</p> <p>De op het verordenend plan aangeduide tracés zijn indicatief.</p> <p>De breedte van beide doorgang is minimum 8 meter waarbinnen de rijweg moet worden aangelegd. De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als lokale erftoegangsweg.</p> <p>Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten.</p> <p>De exacte ligging, dimensionering en inrichting van de wegen moeten bepaald worden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>	
9	Overdruk: aslijn voor fiets- en voetgangersverbinding 	
9.1	<p>De aslijn geeft symbolisch aan waar een verbinding voor voetgangers en fietsers kan worden aangelegd.</p> <p>Deze doorsteek kan eveneens dienst doen als toegang tot garages of parkeerplaatsen in het binnengebied van zone 2. De doorgaande beweging voor wagens is niet toegelaten.</p>	De aanleg van de fiets- en voetgangersverbinding tussen zone 4 en de Nieuwstraat is geen verplichting maar wordt stedenbouwkundig mogelijk gemaakt in dit RUP. De verbinding wordt aangelegd in het verlengde van de Hendrik Consciencestraat.
9.2	De breedte van de doorgang bedraagt minimaal 2,5 meter.	
9.3	In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassingen van de fietsers- en voetgangersdoorsteken en aanhorigheden.	Onder aanhorigheden wordt onder andere verstaan: taluds, wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.

10	Overdruk: voorbouwlijn 	
10.1	De globale contour van het gebouw, op alle verdiepingen, moet op deze verplichte bouwlijn worden geplaatst. Er kan in beperkte mate worden ingesprongen ten aanzien van deze lijn. Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn niet toegestaan, ook niet voor wat betreft de terrassen.	
11	Overdruk: zone met voorkooprecht 	
11.1	Op de percelen, in het gebied dat in overdruk is aangeduid, is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening van toepassing. Voorkooprecht wordt gegeven aan de stad Harelbeke.	
12	Overdruk: op te heffen verkaveling 	
12.1	De in overdruk aangeduide verkavelingsvergunningen en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften worden opgeheven.	
13	Overdruk: waardevol gebouw (indicatief) 	
13.1	Bestaande waardevolle gebouwen, constructies en inrichtingen worden met dit symbool aangeduid op het verordenend grafisch plan.	Dit zijn gebouwen die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed,
13.2	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.	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.

13.3	<p>Bij verbouwen of herbouwen van deze panden zijn er twee mogelijkheden voor de voorgevel:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de bestaande voorgevel wordt behouden of gerenoveerd; 2. de bestaande voorgevel wordt vervangen door een gevel met grotere beeldkwaliteit. De beeldkwaliteit moet bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning duidelijk blijken uit 3D-simulaties. Deze 3D simulaties zijn informatieve documenten voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening, de beeldkwaliteit van het project en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. 	<p>Onder het behouden van de voorgevel wordt verstaan dat de globale vormgeving wordt behouden. Dit betekent bvb. dat ramen kunnen vervangen worden maar dat de raamopeningen niet kunnen worden vergroot.</p> <p>De beeldkwaliteit van de voorgevel wordt bepaald door zijn inpassing in het globale straatbeeld, de kleurkeuze, de vormgeving van de raam- en deuropeningen, ...</p> <p>Uiteraard zijn de voorschriften uit de onderliggende zone van toepassing.</p>
13.4	De vergunningverlenende overheid kan het behoud van erfgoedelementen (buiten de voorgevel) opleggen naargelang de specifieke erfgoedwaarde van het gebouw.	
14	Overdruk: uitzondering - verruimde bouwmogelijkheden	
14.1	<p>Op de percelen die symbolisch zijn aangeduid op het grafisch plan is het mogelijk om van de stedenbouwkundige voorschriften van zone 2 af te wijken.</p> <p>Volgende afwijkingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de woningtypologie kan ook uit meergezinswoningen bestaan; • de bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximum 15 meter; • er zijn maximum 4 bouwlagen + 1 woonlaag in het dakvolume toegelaten; • de maximale kroonlijsthoogte bedraagt 10,0 m. De maximale nokhoogte bedraagt 16,0 m; • de beperking inzake dakkappen en uitsprongen geldt niet. 	<p>Deze aanduiding is het gevolg van een stedenbouwkundige aanvraag van de sociale bouwmaatschappij. Het ontwikkelingsproces voor dit bouwdoosier liep reeds enige jaren. De aanvraag werd tijdens de opmaak van dit RUP vergund, omwille van verschillende redenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het project paalt aan een bestaand appartementsgebouw dat volgens de maximale normen van het toen geldende BPA gerealiseerd werd. • Gezien de perceelstructuur op deze plaats is er voor gekozen om een hogere bouwhoogte toe te staan. <p>Het sociale woningbouwproject is m.a.w. ruimtelijk verantwoord en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden. De aanduiding met een overdruk was om de bouwmogelijkheden binnen het kader van dit RUP toe te laten.</p>
15	Overdruk: carports	
15.1	Op de percelen, in het gebied dat in overdruk is aangeduid, worden carports toegelaten.	

15.2	De bouw van een carport/carports is enkel toegelaten onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> • De carport(s) moet(en) worden uitgevoerd in kwalitatieve materialen. • Indien reeds (een) carport(s) binnen het gebied (is) zijn gebouwd, dan moet(en) (een) nieuwe carport(s) één geheel vormen met de bestaande carport(s), d.i. gelijke bouwhoogte, identieke helling van het dak, afstemming van de materialen van de verschillende carports. 	
15.3	De toegang tot de voordeuren van de achterliggende woningen moet praktisch en functioneel zijn.	
16		
	Overdruk: flexibele zonegrens 	
16.1	Tussen de bouwzones 4 B, C, D en E, gelegen binnen de projectzone wordt een flexibele zonegrens toegelaten.	
16.2	Deze grens mag, t.o.v. de ligging aangeduid op het verordenend plan, in beide richtingen 5 m schuiven in functie van de globale ontwikkeling van de projectzone.	Niet alle bouwzones in de projectzone zijn in handen van dezelfde eigenaar. Dit betekent in praktijk dat waar de zonegrens gelegen is op de eigendomsgrens, deze grens wel vast is.
16.3	De inrichtingsstudie voor de projectzone moet uitsluitend geven over de exacte ligging van de flexibele zonegrens.	

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling