

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Bavikhove Dorp-Noord (gemeente Harelbeke)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/14/271,
Brugge, 11/09/2014

De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS



De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Carl DECALUWÉ

Stad Harelbeke
Ruimtelijk Uitvoeringsplan Bavikhove Dorp-Noord
stedenbouwkundige voorschriften



september 2014, **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 heirkraft (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>

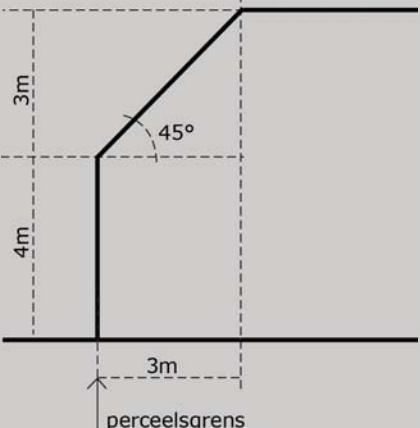
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.5	De op het plan aangeduide gebouwen, percelen en wegen zijn gebaseerd op kadasterplannen en zijn niet bindend bij de beoordeling van bouwaanvragen.	Een opmeting ter plaatse, voor de verwezelijking van het bouwplan binnen de stedenbouwkundige vergunning, zal 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
1.1	<p>Bestemming 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: 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. Handel: buurtwinkels, detailhandel, ... 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, ... Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: ontmoetingscentrum, school, woonzorgcentrum, ... Socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes, ... 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 generen 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. 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 aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</p>	De 'zone voor gemengde functies' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van Bavikhohovedorp en de Vlietestraat met alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen en publieke groenaanleg. Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...
1.5	<p>Woningtypologie 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. Binnen de vrije zone 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>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.6	<p>Bouwvoorschriften</p> <p><u>Terreinbezetting per perceel</u> Voor bebouwing, constructies en verharding: Percelen < 300 m²: maximaal 70% Percelen > 300 m²: maximaal 50% Verhardingen zijn alle niet-waterdoorlaatbare oppervlakte.</p> <p><u>Hoofdvolume van het (woon)gebouw:</u> Maximale bouwhoogte: twee bouwlagen en een (hellend of plat) dak. Op de verdieping geldt een maximale bouwdiepte van 12 m. Maximale dakhelling: 45°.</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>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°. Maximale bouwhoogte nevenvolume(s): 3 m</p> <p>(Som van) alle <u>gebouwen (inclusief de bijgebouwen)</u> in functie van de aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen per perceel: Maximale vloeroppervlakte: 500 m². Maximale bouwhoogte: 7 m.</p> <p>De autobergplaatsen (bijgebouw) langs de garageweg (overdruk 10) hebben een hoogte van 3m. De garages dienen te worden uitgevoerd in duurzame materialen.</p>	<p>De terreinbezetting wordt berekend voor de som van alle bebouwing, terrassen, opritten en andere vormen van niet-waterdoorlaatbare verharding van het perceel.</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>Bijgebouwen zijn losstaande constructies van het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw is het hoofdvolume op het perceel met de aangebouwde nevenvolumes.</p> <p>Om een te grote verscheidenheid (in bouwhoogte, materialen) te vermijden, wordt een bouwhoogte van 3m opgelegd. Alle autobergplaatsen dienen ook in duurzame materialen te worden uitgevoerd.</p>
1.7	<p>Parkeren</p> <p>Meergezinswoningen: Bij nieuwbouw of opsplitsing dient per wooneenheid minimum 1,5 parkeerplaats te worden voorzien op privaat terrein.</p> <p>Eengezinswoningen: Bij nieuwbouw, met een gevelbreedte van meer dan 6m, dient minimum 1 parkeerplaats te worden voorzien op privaat terrein.</p>	
2	Zone voor wonen met beperkte nevenfuncties	hoofdcategorie: wonen
2.1	<p>Het gebied is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. De hoofdfunctie is residentieel wonen. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p> <p>Bij nieuwe woonprojecten, waarbij de bescheiden last van toepassing is, geldt een na te streven richtdichtheid van 25 woonheden per hectare, waarbij de dichtheid toeneemt vanuit de rand naar de dorpskern.</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, ... 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> <p>In de dorpskern van Bavikhove, gelegen in het buitengebied, geldt algemeen een dichtheidsnorm van 15 woningen per hectare. Voor bescheiden woningen die worden uitgevoerd naar aanleiding van een bescheiden last is voor het buitengebied een dichtheid van 25 tot 35 woningen per hectare van toepassing.</p> <p>De bouwzone nabij de Tweede Aardstraat wordt (bij voorkeur) vrijgehouden voor alleenstaande woningen. Dichter naar de Vlietestraat, nabij de dorpskern, dient een hogere dichtheid te worden gerealiseerd. Dit kan worden ingezet om het aantal bescheiden wooneenheden te realiseren, die functioneel beter aansluiten bij de kern.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
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 Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in vrijstaande en/of gekoppelde en/of aaneengesloten bebouwing.</p> <p>Indien een hoge woonkwaliteit wordt gegarandeerd, worden meergezinswoningen en/of gestapelde woningen beperkt toegelaten geconcentreerd rond de publieke groenzone (overdruk 13) . Deze bouwtypologie wordt enkel toegelaten als solitaire volumes, op voldoende afstand van grondgebonden woningen, om zo voldoende privacy en een zongerichte oriëntatie te garanderen. Dit zal worden beoordeeld in kader van de inrichtingsstudie (zie 2.8).</p>	<p>Aansluitend bij het landelijk karakter van Bavikhove ligt het accent voor de ontwikkeling van de nieuwe woonzones op grondgebonden woningen. In de vergunningsnormen m.b.t. bescheiden woningen wordt een minimale woondichtheid van 25 we/ha opgelegd.</p> <p>Om een differentiatie in woonaanbod te creëren en om betaalbaar wonen te realiseren, wordt - geconcentreerd rond het publieke groen (overdruk 13) - een hogere densiteit toegelaten in de vorm van solitaire woonvolumes voor appartementen/gestapeld woningen tot 3 bouwlagen met een plat dak. Dit is enkel toegelaten wanneer een kwalitatieve woonomgeving wordt gecreëerd, rekening houdend met het goed nabuurschap (o.a. inkijk) en een zongerichte oriëntatie.</p>
2.4	<p>Opsplitsen van eengezinswoningen naar (een) meergezinswoning(en) is niet toegestaan. Het is wel toegelaten om binnen een eengezinswoning een tweede woongelegenheden te voorzien in functie van particuliere zorgverstrekking, voor zolang deze zorgverstrekking duurt.</p>	<p>Het samenvoegen van woningen naar een grotere woningen of het omvormen van een grote gezinswoning tot verscheidene grondgebonden woningen moet wel kunnen.</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>
2.5	<p>Bouwvoorschriften</p> <p><u>Terreinbezetting per huiskavel</u>, met uitsluiting van de zones voorzien van een overdruk: 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:</u> Eengezinswoningen Maximale bouwhoogte: twee bouwlagen en een (hellend of plat) dak. Op de verdieping geldt een maximale bouwdiepte van 12 m. 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>Meergezinswoningen/gestapeld wonen Maximale bouwhoogte: twee bouwlagen met hellend of drie bouwlagen met plat dak. In het dakvolume is één woonlaag toegelaten. Op de verdieping geldt een maximale bouwdiepte van 15 m (exclusief terrassen).</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>Maximale dakhelling: 45°.</p> <p><u>Bouwvrije strook:</u> Bij halfopen of open bebouwing geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m. Binnen de vrije 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</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 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>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>




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>De bouwrijpe zijstrook geldt niet voor tuinaccommodatie voorzien achter de achtergevel van het hoofdgebouw, tenzij de betreffende perceelsgrens een rooilijn is.</p> <p>De autobergplaatsen langs de garageweg (overdruk 10) hebben een hoogte van 3m. De garages dienen te worden uitgevoerd in duurzame materialen.</p>	<p>Om een te grote verscheidenheid (in bouwhoogte, materialen) te vermijden, wordt een bouwhoogte van 3m opgelegd. Alle autobergplaatsen dienen ook in duurzame materialen te worden uitgevoerd</p>
<p>2.6 Parkeren</p> <p>Meergezinswoningen: Per wooneenheid dient minimum 1,5 parkeerplaats te worden voorzien op privaat terrein. (Half-)ondergronds parkeren wordt toegelaten. Ook gezamenlijk parkeren op semi-publiek domein (of gedeelde private buitenruimte) kan hiervoor in aanmerking komen. Er dient eveneens een minimaal fietsstalcomfort te worden gegarandeerd.</p> <p>Eengezinswoningen: Per wooneenheid dienen minimum 2 parkeerplaatsen te worden voorzien op privaat terrein. Uitgezonderd bij herbouw van een rijwoning, dan dient minimum 1 parkeerplaats gerealiseerd te worden op eigen terrein.</p>	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</p> <p>Het is aanbevolen om minimaal 2 fietsstallingen te voorzien per wooneenheid. Belangrijk hierbij is om de fietsstalplaatsen op goed toegankelijke locaties bij de toegang van de gebouwen te voorzien. De ruimte voor fietsstalplaatsen kan individueel of op gezamenlijke, diefstalveilige parkeerplaatsen worden voorzien. De ruimte kan binnen of buiten (lieft overdekt) het gebouw worden voorzien en maakt integraal deel uit van de inrichting van de zone.</p>
<p>2.7</p> <p>Op de betrokken percelen binnen het plangebied dient de realisatie van de woonbestemming gelijktijdig te gebeuren met de natuurgerichte inrichting van de beekvallei (zone 4) .</p>	<p>Een tweetal percelen binnen het plangebied liggen deels binnen deze zone en deels binnen de zone voor behoud van de beekvallei (zone 4). Dit voorschrift moet er voor zorgen dat de (aanzet tot) natuurgerichte inrichting van de beekvallei wordt gerealiseerd terzelfde tijd als de woonbestemming.</p> <p>De reden voor de verankering van dit specifiek voorschrift is om voldoende garanties te bieden voor de realisatie van VEN-gebied. Indien de natuurgerichte inrichting van de beekvallei hier zou worden uitgesteld of niet gerealiseerd, wordt de druk en verstoring op het aangrenzende VEN-gebied enorm.</p> <p>Deze inrichting kan door de eigenaars zelf of door een ander betrokken partij (ANB, stad Harelbeke, ...) worden gerealiseerd. Het inrichtingsplan opgenomen in de toelichtingsnota (pag. 36-37) kan hierbij als leidraad worden gebruikt.</p>
<p>2.8 Opmaak inrichtingsstudie bij nieuwe woonprojecten</p> <p>Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat betrekking heeft op meer dan vijf wooneenheden, 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. De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat (al dan niet) gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.</p> <p>Voor de grote onbebouwde percelen langs de beekvallei wordt hierbij ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de gewenste woondichtheid, in het bijzonder de manier waarop dit wordt geconcretiseerd in een kwalitatieve combinatie van een gedifferentieerd woningaanbod; • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies, in het bijzonder de beekvallei; • de onderlinge relatie tussen het publieke wijkgroen, de omringende bebouwing en de beekvallei; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid. <p>De studie geeft ook aan hoe de publieke ruimte binnen het plangebied zal worden vormgegeven en doet uitspraak over de aanlegprincipes ervan. Hierbij dient te worden aangegeven hoe het parkeren op het publieke domein wordt georganiseerd en hoe de wegen aansluiten op de paden in de beekvallei.</p> <p>Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.</p>	




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3	Zone voor kerkhof	hoofdcategorie: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen
3.1	De zone is bestemd voor alle activiteiten met betrekking tot de inrichting van een kerkhof. Dit is een publieke bestemming.	
3.2	Met uitzondering van de toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer dient de toegang tot de individuele graven te worden aangelegd met een minimum aan monolithisch verharde paden.	Het kerkhof en bijgevolg alle individuele graven moeten vlot toegankelijk zijn. De huidige logische inrichting van het kerkhof, met een aantal hoofdpaden en daarop aansluitend een raster van smallere wandelpaden, wordt bij voorkeur verder toegepast bij de inrichting van de gehele zone. De keuze van waterdoorlaatbare verharding (dolomiet) of kleine verhardingsmaterialen (als klinkers) voor de aanleg van de paden is aanvaardbaar.
3.3	Bescheiden gebouwen horende bij de normale werking van een begraafplaats en constructies met een beperkte omvang in functie van nutsvoorzieningen zijn toegelaten. Voor de bebouwing wordt het volgende maximale gabariet als richtlijn gehanteerd: kroonlijsthoogte: 3,50 - nokhoogte: 5 m.	Met bescheiden gebouwen wordt gedacht aan een kleine onderhoudsberging, een overdekte afscheidsplaats, ...
4	Zone voor het behoud van de beekvallei	hoofdcategorie: natuurgebied
4.1	De zone is bestemd voor het behoud en de bescherming van de beekvallei van de Plaatsbeek. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, landschapszorg en extensieve landbouw nevensgeschikte functies. De zone is publiek toegankelijk, op voorwaarde dat recreatie en natuureducatie ondergeschikt zijn aan de open ruimte-functies. Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de beekvallei en/of infrastructuur tegen overstromingen zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw worden gehanteerd. Ook ingrepen in functie van de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden kunnen worden uitgevoerd.	Bij elke ingreep die wordt uitgevoerd dient met respect te worden omgegaan met de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke waarde van de beekvallei. Extensieve landbouw: type landbouw waarbij weinig geïnvesteerd wordt in arbeidskracht en kapitaal (kunstmest, machine, insecticiden). Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid. Er kan bij elke ingreep advies aan het Agentschap voor Natuur en Bos te worden gevraagd.
4.2	Het open-ruimtegebied is in principe een bouwvrij gebied. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer of voor beperkt toegankelijk maken van het gebied. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen is het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het publiek toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik eveneens toegelaten. Deze ingrepen mogen geen onherstelbare schade aanrichten aan de natuurlijke kwaliteit van de beekvallei.	Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'. Kleinschalige infrastructuur voor het toegankelijk maken bestaat onder meer uit: wandel- en fietspaden, toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, ... Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten, ... Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, , ... Gebouwen en constructies met een beperkte omvang: schuilplaats voor vee, bergplaats voor materiaal, kijkhut, ...
4.3	Op de percelen gelegen binnen deze zone 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 provincie West-Vlaanderen en de stad Harelbeke voor de maximum duur van 15 jaar.	De beekvallei is een belangrijke landschappelijke troef binnen het plangebied. Omwille van de aanduiding als VEN-gebied, is het niet de bedoeling van de stad om hier een publiek park te ontwikkelen, maar de beekvallei te herstellen. Om deze reden wordt een voorkooprecht ingeschreven voor zowel de provincie West-Vlaanderen als de stad.
4.4	De natuurgerichte inrichting van de beekvallei dient gelijktijdig te gebeuren met de realisatie van de woonbestemming op de betrokken percelen (zone 2) binnen het plangebied.	Een tweetal percelen binnen het plangebied liggen deels binnen deze zone en deels binnen de woonzone 2. Dit voorschrift moet er voor zorgen dat de natuurgerichte inrichting van de beekvallei wordt gerealiseerd terzelfde tijd als de woonbestemming. De reden voor de verankering van dit specifiek voorschrift is om voldoende garanties te bieden voor de realisatie van VEN-gebied. Indien de natuurgerichte inrichting van de beekvallei hier zou worden uitgesteld of niet gerealiseerd, wordt de druk en verstoring op het aangrenzende VEN-gebied enorm. Deze inrichting kan door de eigenaars zelf of door een ander betrokken partij (ANB, stad Harelbeke, ...) worden gerealiseerd. Het inrichtingsplan opgenomen in de toelichtingsnota (pag. 36-37) kan hierbij als leidraad worden gebruikt.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
5	Zone voor openbare wegenis	hoofdcategorie: wonen
5.1	Deze zone is bestemd voor de aanleg van de toegangsweg tot de nieuwe wijkontwikkeling.	
5.2	In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.	
5.3	De openbare weg, die is aangeduid op het verordenend plan, heeft een breedte van 9m.	
6	Overdruk: kleinschalige ambachtelijke bedrijven - zone	
6.1	Voor een aantal percelen gelegen binnen de woonzone 2 worden extra bouwmogelijkheden gecreëerd met de overdruk 'kleinschalige ambachtelijke bedrijven'. 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. Enkel bedrijven met een beperkte omgevingsimpact zijn toegestaan. Deze beperkingen betreffen zowel ruimte, milieu als verkeer. Deze overdruk-bestemming gaat van kracht vanaf de goedkeuring van de stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van bedrijfsactiviteiten/de bouw van de bedrijfsloods.	
6.2	Totale terreinbezetting van zone met overdruk: som van alle bebouwing, constructies en verharding = 100%, tenzij een vrije strook met aanplant van groenscherm is verplicht (zie 6.3). De maximale terreinoppervlakte per individueel bedrijfsgebouw bedraagt 500 m ² .	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.
6.3	Voor nieuw op te richten bedrijfsgebouwen gelden volgende bouwvoorschriften: - Maximale bouwhoogte: 7 m; - Ten opzichte van percelen gelegen binnen deze overdrukzone kan worden gekozen voor ofwel 'bouwen op de perceelsgrens' of 'bouwen op een minimale afstand van 3m'. Hierbij dient onderstaand gabariet te worden gerespecteerd:  - Ten opzichte van percelen gelegen buiten de overdrukzone dient altijd een minimale afstand van 3 m te worden gerespecteerd, waarbij deze vrije strook verplicht dient te worden beplant met een groenscherm. - De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruime omgeving.	Om een moderne bedrijfsvoering toe te laten is een bouwhoogte van maximum 7 m noodzakelijk. Om de woonkwaliteit te garanderen wordt de 45°-regel dakhelling ingevoerd voor (nieuwe) bedrijfsgebouwen die worden opgericht t.o.v. de nieuwe aanpalende woonwijk/woningen. 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. 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.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
6.4	<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>De toegang tot het bedrijf is enkel toegelaten via een rechtstreekse ontsluiting op de Hoogstraat en de Bruyelstraat.</p>	
7	Overdruk: handel en kleinschalige ambachtelijke bedrijven - zone	
7.1	<p>Voor een aantal percelen gelegen binnen de woonzone 2 worden extra bouwmogelijkheden gecreëerd met de overdruk 'handel en kleinschalige ambachtelijke bedrijven'.</p> <p>Volgende activiteiten zijn toegelaten binnen de overdruk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kleinhandel met een beperkte verkeersaanrekkling. • productie, opslag (in open lucht), bewerking en verwerking van goederen. Een daaraan gekoppelde kantoorruimte, ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteit, is eveneens toegelaten. Enkel bedrijfsactiviteiten met een beperkte omgevingsimpact zijn toegestaan. Deze beperkingen betreffen zowel ruimte, milieu als verkeer. <p>Deze overdruk-bestemming gaat van kracht vanaf de goedkeuring van de stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van bedrijfs- en/of handels activiteiten/de bouw van de loods i.f.v. bedrijvigheid en/of handel.</p>	<p>Gezien de mogelijkheden in het GRS inzake combinatie van wonen en werken in Bavikhove, in combinatie met de geldende mogelijkheden in de verkaveling - die weliswaar met dit RUP wordt opgeheven -, wordt geopteerd om in het verordenende plan, via een overdruk, de bestaande mogelijkheden voor handel en ambachtelijke bedrijvigheid voor een aantal percelen langs de Tweede Aardstraat te behouden.</p>
7.2	<p>Totale terreinbezetting per deel van het perceel met deze overdruk: som van alle bebouwing, constructies en verharding = 75%</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>
7.3	<p>Voor nieuw op te richten bedrijfsgebouwen gelden volgende bouwvoorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale bouwhoogte: 3,5 m; - Ten opzichte van percelen gelegen binnen deze overdrukzone kan worden gekozen voor ofwel 'bouwen op de perceelsgrens' of 'bouwen op een minimale afstand van 3m'. - Ten opzichte van percelen gelegen buiten de overdrukzone dient altijd een minimale afstand van 3 m te worden gerespecteerd, waarbij deze vrije strook verplicht dient te worden beplant met een groenscherm. - De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruime omgeving. 	<p>De geldende verkaveling wordt met dit RUP geschrapt, maar de opgelegde maximale bouwhoogte wordt wel behouden.</p> <p>Indien niet op de perceelsgrenzen wordt gebouwd, moet reststroken worden vermeden. Deze stroken zijn immers niet te onderhouden of verworpen tot verwaarloosde stapelstroken. Er wordt daarom opgelegd dat een minimale betreedbare strook van 3 m dient te worden vrij gehouden.</p> <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.</p>
7.4	<p>Elk bedrijf/handelsvestiging is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf/handelsvestiging, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.</p> <p>De toegang is enkel toegelaten via een rechtstreekse ontsluiting op de Tweede Aardstraat.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
8	Overdruk: behoud van bestaande handel - zone	
8.1	Met deze overdruk worden de bestaande handelszaken binnen de zone 2 bevestigd.	Het betreft een overdruk voor een drietal bestaande handelszaken binnen het plangebied, die geen hinder veroorzaken voor de omgeving.
8.2	De handelsactiviteit omvat alles wat een normale werking mogelijk maakt.	Een normale werking omvat o.a. handelsruimte/showroom, opslag, herstellingsplaats, kantoor, handelswoning ...
8.3	Binnen deze zone mogen aan de bestaande handelszaken enkel verbouwings- en renovatiewerken worden uitgevoerd. Uitbreiding worden niet toegelaten. Herbouw is enkel toegelaten bij heikracht (brand, windhoos).	
8.4	Zolang de handelsactiviteit actief is, mag binnen de zone van de overdruk geen (bijkomende) woning worden opgericht. Indien er een bestaande handelswoning aanwezig is, mag deze worden ver/herbouwd en uitgebreid tot 200 m ² .	Gezien elke handelszaak verkeer aantrekt, moet vermeden worden dat auto's parkeren in de wijk. Er wordt daarom opgelegd dat er geen (bijkomende) woning op het perceel mag opgericht worden zolang de handelsactiviteit niet is stopgezet.
8.5	De handelszaak 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. 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.	gemiddelde norm: minimaal 1 parkeerplaats per 25m ² verkoopsoppervlakte
8.6	Bij stopzetting van de bestaande handelsactiviteiten krijgt de overdruk de bestemming van de zone 2. De voorschriften van deze zone zijn dan van toepassing. In de bestaande volume(s) van de handelszaak wordt enkel nog een stapelplaats/berging toegelaten. In dit geval zijn aan het gebouw enkel nog instandhoudingswerken toegelaten. Bij afbraak van de bestaande gebouwen mogen ze niet worden herbouwd.	Onder bestaande handelsactiviteiten moeten worden verstaan: de activiteiten in gelijkaardige vorm. De omstandigheid dat de handelszaak verandert van eigenaar kan op zichzelf niet beschouwd worden als een stopzetting van de huidige handelsactiviteiten.
9	Overdruk: behoud van landbouw/agrarische activiteiten - zone	
9.1	Met deze overdruk wordt de landbouwbestemming van een aantal hoevegebouwen gelegen binnen de zone 2 bevestigd. Binnen de zone is intensieve veeteelt uitgesloten.	
9.2	Zolang de landbouwactiviteiten actief plaatsvinden in de gebouwen, mogen verbouwwerken worden uitgevoerd. Ook herbouw en uitbreiding zijn toegelaten. Bij uitbreiding dient zo compact mogelijk aangesloten te worden op de bestaande bebouwing.	
9.3	Bij stopzetting van de agrarische activiteiten krijgt de overdruk de bestemming van de zone 2. De voorschriften van deze zone zijn dan van toepassing.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
10	Overdruk: openbare wegenis - aslijn 	
10.1	Het symbool geeft de aslijn weer voor de aanleg van de openbare wegeninfrastructuur. Voor de overdruk 10A staan begin- en eindpunt van de pijl vast. Het tracé tussenin kan wijzigen. voor de overdruk 10B ligt het beginpunt van de pijl vast, met ontsluiting op de Bruyelstraat. Het eindpunt is vrij in te vullen, in functie van het nog te ontwikkelen woonproject. De wegenis dient te worden aangelegd volgens artikel 2.2.	
10.2	De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als lokale erftoegangsweg. De aanleg van het openbare domein dient met de nodige zorg voor detaillering te gebeuren. Minimum 30% van de straatlengte van de openbare wegenis moet worden voorzien van hoogstam bomen.	
10.3	De exacte ligging, dimensionering en inrichting van de openbare wegen moeten bepaald worden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.	
11	Overdruk: garageweg - aslijn 	
11.1	Ter hoogte van de symbolische aanduiding kan een verharde garageweg behouden of (her)aangelegd worden. De weg is ook geldig voor beperkt gemotoriseerd verkeer en traag verkeer naar de begraafplaats. Dit deel van de weg heeft een publiek karakter.	
11.2	De weg dient te worden aangelegd met een minimum breedte van 3 m.	
11.3	De autobergplaatsen langs de garageweg hebben een hoogte van 3m. De garages dienen te worden uitgevoerd in duurzame materialen.	Om een te grote verscheidenheid (in bouwhoogte, materialen) te vermijden, wordt een bouwhoogte van 3m opgelegd. Alle autobergplaatsen dienen ook in duurzame materialen te worden uitgevoerd.
12	Overdruk: fiets- en voetgangersverbinding - aslijn 	
12.1	Deze symbolische aanduiding maakt duidelijk dat er tussen de bebouwing langs de Bruyelstraat en het publiek groen binnen het nog te ontwikkelen woonproject een verhard pad voor traag verkeer moet worden voorzien. Het indicatieve begin- en eindpunt van deze verbinding zijn verschuifbaar in functie van de aanleg van het kerkhof en het publieke groen. Het pad moet tevens aansluiten op de nog aan te leggen openbare weg met ontsluiting op de Vlietestraat.	
12.2	De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.	
12.3	De weg dient te worden aangelegd met een breedte van 1,5 m. Er dient te worden gekozen voor waterdoorlaatbare verharding.	
13	Overdruk: waardevolle gebouwen - symbool ★	
13.1	Bestaande waardevolle gebouwen, constructies en inrichtingen worden met een symbool aangeduid op het verordenend grafisch plan.	
13.2	Algemeen dienen het karakter en de verschijningsvorm van de waardevolle gebouwen gerespecteerd te worden. 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.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
13.3	Specifiek moeten de waardevolle erfgoedelementen in het gevelfront zoveel mogelijk behouden blijven. Dit betekent dat de waardevolle gebouwen kunnen worden verbouwd en vernieuwd, maar het behoud van het karakter en de verschijningsvorm van het gevelfront is wel steeds een voorwaarde.	Bij de aangeduide waardevolle gebouwen is specifiek de ritmiek van de raam- en deuropeningen karakteristiek en van groot belang voor de erfgoedwaarde. Het veranderen van deze openingen leidt tot een ernstige aantasting van de erfgoedwaarden. Om deze reden mag het gevelfront niet worden afgebroken en dienen raam- en deuropeningen te worden behouden. Het vervangen van ramen en deuren daarentegen is geen probleem.
14	Overdruk: publiek groen - symbool 	
14.1	Dit symbool is een schematische weergave voor de aanleg van openbaar buurtgroen binnen het nieuwe woonproject opgenomen in de zone 2.	
14.2	De minimumoppervlakte van de overdruk bedraagt minimaal 1500 m ² . De groenzone dient zich te concentreren op één plek binnen de nog te ontwikkelen woonzone en moet aansluiten op de zone voor beekvallei (zone 4) waarbij een veilige en vlotte connectie wordt gemaakt met de fiets- en voetgangersverbinding (overdruk 11) die beide kanten van de beekvallei met elkaar verbindt.	Het te ontwikkelen woongebied is ongeveer 2,5 ha groot.
14.3	Maximum 15% van de totale oppervlakte van het openbaar buurtgroen mag worden verhard. Er dient te worden gekozen voor waterdoorlaatbare verharding.	
14.4	Binnen de zone zijn ondergrondse constructies en grondverzet voor de aanleg van waterbuffering toegelaten. Bij de aanleg van de buffers dient rekening te worden gehouden met het natuurlijke reliëf van de site. Er dient een buffercapaciteit te worden voorzien dat een voldoende vertraagde afvoer van grond- en regenwater kan garanderen.	
15	Overdruk: afwerking randen - aslijn 	
15.1	Op de aangeduide perceelsgrenzen met de zone voor behoud van de beekvallei dient een effectief groenscherm te worden aangelegd van minimaal 3 m breed, zoals aangeduid op het plan.	
15.2	Het groenscherm moet bestaan uit streekeigen beplanting dat ook tijdens de winter voldoende afscherming garandeert.	
15.3	Het groenscherm moet aangelegd en beplant zijn uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verbouwwerken aan gebouwen gelegen binnen de zone 2.	
15.4	Deze overdruk vervalt daar waar het publiek groen (art.13) langs de zonegrens wordt aangelegd.	De zichten op de beekvallei zijn zeer mooi, vandaar dat ter hoogte van het buurtgroen de randafwerking mag worden doorbroken zodat de wijkbewoners van de mooie zichtrelatie kunnen genieten.
16	Overdruk: op te heffen verkavelingsvergunning - zone 	
16.1	De verkavelingsvergunningen binnen het plangebied vervallen bij het van kracht worden van dit RUP, met uitzondering van de vastlegging van het openbaar domein/de openbare wegenis.	Het betreft onderstaande verkavelingen: <ul style="list-style-type: none"> • B72/6 - Lapeirre-Craeymeersch • B73/8 - Pouillet De Houtain met wijziging B74/6 • 88/8 - Deboodt

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling