

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

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/13/147,
Brugge, 23/05/2013

De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS



De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Carl DECALUWÉ

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

Stad Harelbeke
Ruimtelijk Uitvoeringsplan Stationsplein
stedenbouwkundige voorschriften



mei 2013, besluit

11. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

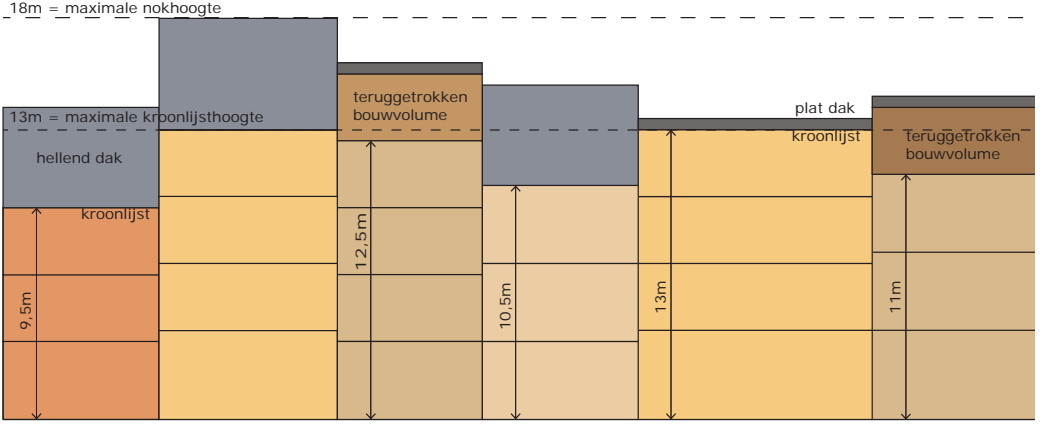
Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. 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> 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. 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> 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, constructies voor huisvuilophaling, postbedeling, ...</p>
0.3	<p><u>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</u> 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. Ook gebouwen die vergund zijn en nog niet uitgevoerd, kunnen gerealiseerd worden conform de vergunning.</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>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> 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> <p>Groendaken kunnen een aanvullend initiatief zijn op de vertraagde afvoer van het hemelwater.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.5	<p><u>Fietsparkeerplaatsen</u> Er dient een minimaal fietsstalcomfort te worden gegarandeerd bij meergezinswoningen of groepswoningbouwprojecten.</p>	<p>Deze minimale norm is vooral belangrijk bij meergezinswoningen. 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. 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.</p>
0.6	<p><u>Inrichtingsstudie bij woonprojecten</u> Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat betrekking heeft op meer dan één wooneenheid, 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> <p>De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot de rest van het bouwblok. De studie geeft ook aan hoe de publieke ruimte binnen het plangebied zal vormgegeven worden en doet uitspraak over de aanlegprincipes ervan.</p> <p>Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.</p>	<p>In het RUP wordt niet alles strikt vastgelegd. De stad wenst met het RUP een kader te creëren waarbinnen de architect/bouwpromotor/projectontwikkelaar nog over voldoende vrijheden beschikt om een kwalitatief project te ontwerpen/realiseren. Er worden daarom flexibele voorschriften - met minima en maxima - opgelegd, zodat de creativiteit in het ontwerpproces niet wordt belemmerd. Er mag dus niet zomaar worden aangenomen dat elk voorschrift afzonderlijk tot op zijn maximum kan worden benut. Het is net de gezamenlijke lezing ervan die tot een kwalitatief project moet leiden. De resultaten van deze lezing moeten duidelijk worden weergegeven in de inrichtingsstudie, zodat de vergunningverlenende overheid op een adequate manier het project kan beoordelen.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.	zone voor gemengde functies - aaneengesloten bebouwing	hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied
1.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt verstaan: handel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • grootschalige kleinhandel meer dan 500 m²; • grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving; • bedrijven. 	<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>Handel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt, ...</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf, ...</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café, ...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen, ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, ...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: (indoor) speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, bowling, ...</p>
1.2	<p>Naast de gemengde 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. De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als erftoegangswegen.</p> <p>De ligging, dimensionering en inrichting van de (groene en verharde) openbare ruimtes moeten worden bepaald bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>Naast de openbare wegen, die op het verordenend plan zijn aangeduid, kunnen in de zone nog meer openbare ruimtes worden voorzien. De 'zone voor wonen met beperkte functies' kan eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen omvatten.</p> <p>Openbare verharde ruimtes: (garage)straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimtes: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...</p>
1.3	<p>Typologie Enkel aaneengesloten bebouwing is toegelaten. Er kunnen zowel eengezinswoningen, gestapelde grondgebonden en/of meergezinswoongebouwen gerealiseerd worden.</p>	<p>Gestapelde grondgebonden 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>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.4 Bouwvoorschriften</p> <p><u>Voorbouwlijn:</u> Voorgevels moeten op de rooilijn worden uitgevoerd.</p> <p><u>Bouwdiepte hoofdvolume:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • maximum verdiepingen: 17,0 m (inclusief inpandige terrassen) <p><u>Maximale terreinbezetting</u> De maximale terreinbezetting "bebouwing" bedraagt 80%; voor de hoekpercelen wordt dit percentage opgetrokken tot 100%. Voor de terreinbezetting "bebouwing" worden alle bovengrondse bebouwing en alle niet-waterdoorlaatbare verharding in rekening gebracht.</p> <p><u>Nevenschikking in nieuwbouw:</u> Er wordt een geleding in de straatgevel langs de Marktstraat en de Gentsestraat 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.</p> <p>Daarnaast geldt de beperking dat, na de goedkeuring van het RUP <u>maximaal</u> twee panden uit de bestaande situatie mogen worden samengevoegd tot één nieuw gevelvlak. Hierop geldt een uitzondering voor bestaande panden die in een zelfde gevelvlak liggen en samen minder dan 21 m gevelbreedte hebben. Deze panden kunnen alsnog samengevoegd worden.</p> <p><u>Bouwhoogte hoofdvolume:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • maximum 4 bouwlagen + 1 bewoonbare woonlaag in het dakvolume; • maximum 3 bouwlagen + 1 bewoonbare woonlaag in het dakvolume voor percelen aangeduid met overdruk 12. <p>Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.</p> <p>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> <p>Er kan één bouwlaag (half) onder de grond gerealiseerd worden.</p> <p><u>Kroonlijsthoogte:</u> De kroonlijsthoogte over de volledige lengte van de Marktstraat en de Gentsestraat is maximum 13 m, waarbij de kroonlijsthoogte tussen twee aangrenzende bouwvolumes met minimum 0,5 m verspringt. De kroonlijst is onderdeel van het gevelvlak. Dakoverstekten zijn niet toegestaan.</p> <p><u>Nokhoogte:</u> De nokhoogte is maximaal 18 m hoog.</p> <p><u>Dakvorm</u> De dakvorm is vrij. 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>De maximale terreinbezetting wordt berekend op perceelsniveau. Bij de bebouwing wordt het hoofdgebouw en bijgebouw onderscheiden. Het hoofdgebouw bestaat uit hoofdvolume en nevenvolume.</p> <p>Het hoofdvolume is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximum bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume.</p> <p>Het nevenvolume is het bouwvolume tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping van het hoofdvolume en de totale bouwdiepte van de toegelaten bebouwing.</p> <p>In dit geval is deze totale bouwdiepte van de toegelaten bebouwing gelijk aan de diepte van het perceel, zo lang de maximum terreinbezetting niet wordt overschreden.</p> <p>Onder inpandige terrassen wordt verstaan de inpandige buitenruimte, gelegen binnen het gevelvlak van het hoofdvolume, aansluitend bij de woonruimtes. Dakterrassen en balkons worden niet beschouwd als inpandige terrassen.</p> <p>Wisselende breedtes tonen zich het beste door een wisselend aantal staande ramen in het gevelvlak. Hiermee wordt het gebouw 'telbaar'.</p> <p>De uitzondering op het maximaal samenvoegen van 2 panden geldt voor het adres Gentsestraat 26-28-30. Gezien de specifieke ruimtelijke uitstraling van dit uniform gebouw (alhoewel gesitueerd op drie percelen) kunnen deze panden na een stedenbouwkundige aanvraag samengevoegd worden.</p> <p>De opgelegde <u>kroonlijsthoogte</u> langs de Marktstraat en Gentsestraat laat een menging van 1, 2, 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"> • 2 bouwlagen met hellend dak, plat dak of 3e teruggetrokken verdieping • 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. 3,5+3,5+3+3=13) <p>Voor percelen aangeduid met overdruk 12 zijn de varianten met 4 bouwlagen <u>niet</u> mogelijk.</p> <p>Voorbeeld voor zone waar maximum 4 bouwlagen + 1 bewoonbare woonlaag in het dakvolume mogelijk is:</p>  <p>18m = maximale nokhoogte</p> <p>13m = maximale kroonlijsthoogte</p> <p>9,5m</p> <p>12,5m</p> <p>10,5m</p> <p>1,3m</p> <p>1,1m</p> <p>hellend dak</p> <p>kroonlijst</p> <p>teruggetrokken bouwvolume</p> <p>plat dak</p> <p>Teruggetrokken bouwvolume</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.5</p> <p><u>Technieken:</u> Technische installaties dienen in het maximum toegelaten gabariet te worden opgevangen.</p> <p><u>Buitenruimte:</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 Marktstraat 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><u>Woningentree:</u> Elke woning heeft een toegang langs de Marktstraat of de Gentsestraat. Hiervan kan afgeweken worden voor het hoekperceel ter hoogte van de kruising Ballingenweg-Andries Pevernagestraat.</p> <p><u>Bijgebouwen:</u> Bijgebouwen zijn toegelaten binnen deze zone. Bijgebouwen kunnen niet rechtstreeks aan de Marktstraat of Gentsestraat gebouwd worden.</p> <p><u>Gevelopeningen:</u> De gevelvlakken gericht naar de Marktstraat en de Gentsestraat 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. Voor de percelen waar een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vanaf de Marktstraat mogelijk is, geldt het voorschrift van verticale geleiding niet voor deze ontsluiting.</p> <p><u>Kleurenpalet:</u> De bouwvolumes integreren zich in de bestaande ritmering van de Marktstraat en Gentsestraat door de keuze voor gepast gevelmateriaal en kleurgebruik. Ze dragen bij tot een harmonisch en evenwichtig straatbeeld en geven een meerwaarde aan de uitstraling van het stadscentrum van Harelbeke.</p> <p><u>Gevelafwerking</u> Alle gevels, ook wachtgevels, worden afgewerkt met gevelsteen. Leisten zijn niet toegelaten om gevels af te werken.</p> <p><u>Plint:</u> Bij elk nieuwbouwproject is een voetplint in de voorgevel verplicht. De hoogte van deze voetplint bedraagt minimum 40 cm t.o.v. van het voetpad. De plint wordt in natuursteen uitgevoerd.</p>	<p>Technische installaties: airco-units, liftkokers, ...</p> <p>Op het desbetreffend hoekperceel kunnen woningen ook uitsluitend een toegang hebben langs de Ballingenweg, Wagenweg of Andries Pevernagestraat.</p> <p>Bijgebouwen zijn losstaande volumes van het hoofdgebouw op het perceel. Bijgebouwen zijn ondermeer tuinhuisen, garages, serres, ...</p> <p>Onder gevelopeningen 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 is de verdieping gelegen op het straatniveau of iets hoger.</p> <p>Schreeuwerige kleuren of/en een te grote mix aan materiaalgebruik, waardoor de nieuwe straatgevel alle aandacht opeist, zijn niet wenselijk.</p>
<p>1.6</p> <p>Parkeren Bij nieuwbouw dient per woongegelegenheid minimum 1,5 parkeerplaats te worden voorzien op privaat terrein. Gezamenlijk parkeren op semi-publiek domein (of gedeelde private buitenruimte) kan hiervoor in aanmerking komen. Eengezinswoningen die smaller zijn dan 6 m hoeven niet aan deze regel te voldoen.</p> <p>(Half-)ondergronds parkeren is toegelaten.</p> <p>Er kunnen vanaf de Marktstraat slechts rechtstreekse toegangen tot ondergrondse parkeergarages worden voorzien indien er geen andere mogelijkheden zijn.</p> <p>Voor gestapelde woningen/meergezinswoongebouwen en voor de aan het wonen verwante voorzieningen en activiteiten moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet worden gevoegd.</p> <p>Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</p> <p>Eengezinswoningen die smaller zijn dan 6 m hoeven geen parkeerplaats te voorzien op eigen privaat terrein.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.	zone voor wonen in de ruime zin - 4 bouwlagen	hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied
2.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin.</p> <p>Binnen de zone zijn ook volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten.</p> <p>De nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen. Op de gelijkvloerse verdieping kunnen de nevenfuncties de volledige vloeroppervlakte innemen. Op de andere verdiepingen moet het wonen overheersen.</p> <p>Alle activiteiten die een abnormale hinder genereren zijn binnen deze zone verboden.</p> <p>Voor de toegelaten activiteiten zijn volgende voorwaarden van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maakt fysisch onderdeel uit van het totaalproject, • inpasbaar in en niet hinderlijk voor de woonomgeving, • met een beperkte verkeersaantrekkende werking. 	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, verzekeringsmakelaar, architect, ...</p>
2.2	<p>Naast het wonen in de ruime zin 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. De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als erftoegangswegen.</p> <p>De ligging, dimensionering en inrichting van de (groene en verharde) openbare ruimtes moeten worden bepaald bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>Naast de openbare wegen, die op het verordenend plan zijn aangeduid, kunnen in de zone nog meer openbare ruimtes worden voorzien. De 'zone voor wonen in de ruime zin' kan eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen omvatten.</p> <p>Verharde openbare ruimtes: (garage)straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Groene openbare ruimtes: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...</p>
2.3	<p>Typologie Enkel aaneengesloten bebouwing is toegelaten. Er kunnen zowel eengezinswoningen, gestapelde grondgebonden en/of meergezinswoongebouwen gerealiseerd worden.</p>	<p>Gestapelde grondgebonden 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>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.4 Bouwvoorschriften <u>Maximale terreinbezetting:</u> De maximale terreinbezetting "bebouwing" bedraagt 80%. Voor de terreinbezetting "bebouwing" worden alle bovengrondse bebouwing en alle niet-waterdoorlaatbare verharding in rekening gebracht.</p> <p><u>Bouwdiepte hoofdvolume:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • maximum verdiepingen: 15,0 m (inclusief inpandige terrassen) <p><u>Bouwhoogte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • maximum 4 bouwlagen + 1 bewoonbare woonlaag in het dakvolume . Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. <p>Er kan één bouwlaag (half) onder de grond gerealiseerd worden.</p> <p><u>Kroonlijsthoogte:</u> De kroonlijsthoogte is maximaal 13 m.</p> <p><u>Nokhoogte:</u> De nokhoogte is maximaal 18 m hoog.</p> <p><u>Dakvorm</u> De dakvorm is vrij. Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45° en is de nok evenwijdig met de as van de openbare weg. 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 maximale terreinbezetting wordt berekend op perceelsniveau.</p> <p>Bij de bebouwing wordt het hoofdgebouw en bijgebouw onderscheiden. Het hoofdgebouw bestaat uit hoofdvolume en nevenvolume.</p> <p>Het hoofdvolume is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximum bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume.</p> <p>Het nevenvolume is het bouwvolume tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping van het hoofdvolume en de totale bouwdiepte van de toegelaten bebouwing. In dit geval is deze totale bouwdiepte van de toegelaten bebouwing gelijk aan de diepte van het perceel, zo lang de maximum terreinbezetting niet wordt overschreden.</p> <p>Onder inpandige terrassen wordt verstaan de inpandige buitenruimte, gelegen binnen het gevelvlak van het hoofdvolume, aansluitend bij de woonruimtes. Dakterrassen en balkons worden niet beschouwd als inpandige terrassen.</p> <p>Een 'bewoonbare woonlaag in het dakvolume' kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak blijven.</p>
<p>2.5 <u>Buitenruimte:</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. In de gevelwanden die op de rooilijn van de Ballingeweg gebouwd zijn, mogen de balkons/terrassen maximaal 1 m buiten het gevelvlak steken.</p> <p><u>Technieken:</u> Technische installaties dienen in het maximum toegelaten gabariet te worden opgevangen.</p> <p><u>Gevelafwerking</u> Alle gevels, ook wachtgevels, worden afgewerkt met hoogwaardige materialen. Leistenen zijn niet toegelaten om gevels af te werken.</p>	<p>Technische installaties: airco-units, liftkokers, ...</p>
<p>2.6 Parkeren Bij nieuwbouw dient per woongegelegenheid minimum 1,5 parkeerplaats te worden voorzien op privaat terrein. Deze kunnen gezamenlijk worden opgevangen op het semi-publiek domein (of gedeelde private buitenruimte), op de private kavel of ondergronds. Eengezinswoningen die smaller zijn dan 6 m hoeven niet aan deze regel te voldoen.</p> <p>Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning voor een project dat betrekking heeft op nevenfuncties (kantoren en diensten) of wonen met meer dan één woongegelegenheid moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota.</p> <p>Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Het is niet wenselijk om de parkeerbehoefte volledig op te vangen in de gemeenschappelijke buitenruimte, er wordt bij voorkeur ondergronds geparkeerd. Op die manier kan een kwalitatieve omgeving worden ingericht rondom de gebouwen, met ruimte voor groen.</p> <p>Eengezinswoningen die smaller zijn dan 6 m hoeven geen parkeerplaats te voorzien op eigen privaat terrein.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.	zone voor wonen in de ruime zin - 3 bouwlagen	hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied
3.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin.</p> <p>Binnen de zone zijn ook volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, gemeenschapsvoorzieningen, handel, hotel. Op het gelijkvloers wordt ook horeca toegelaten, met uitsluiting van feestzalen en disco's. Voor percelen grenzend aan de Wagenweg zijn slechts volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten.</p> <p>De nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen. Op de gelijkvloerse verdieping kunnen de nevenfuncties de volledige vloeroppervlakte innemen. Op de andere verdiepingen moet het wonen overheersen. Hierbij wordt de tijdelijke verblijfsaccommodatie van een hotel of zorginstelling als een specifieke woonfunctie beschouwd.</p> <p>Alle activiteiten die een abnormale hinder genereren zijn binnen deze zone verboden.</p> <p>Voor de toegelaten activiteiten zijn volgende voorwaarden van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> • inpasbaar in en niet hinderlijk voor de woonomgeving; • met een beperkte verkeersaantrekkende werking. 	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, architect, onthaalmoeder, kinderdagverblijf, ...</p> <p>Gemeenschapsvoorzieningen: serviceflats, woon- en zorgcentrum, ...</p> <p>De verblijfsaccommodatie van een hotel of zorginstelling, zijnde de kamers, wordt gezien als een specifieke vorm van wonen. Ruimtes als het restaurant, de lobby, de bar, ... of andere voor wonen mogelijk storende functies dienen op het gelijkvloers te worden ondergebracht.</p>
3.2	<p>Naast het wonen in de ruime zin 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. De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als erfdoelwegen.</p> <p>De ligging, dimensionering en inrichting van de (groene en verharde) openbare ruimtes moeten worden bepaald bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>Naast de openbare wegen, die op het verordenend plan zijn aangeduid, kunnen in de zone nog meer openbare ruimtes worden voorzien. De 'zone voor wonen in de ruime zin' kan eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen omvatten.</p> <p>Verharde openbare ruimtes: (garage)straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Groene openbare ruimtes: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...</p>
3.3	<p>Typologie Zowel aaneengesloten, halfopen als open bebouwing is toegelaten. Er kunnen zowel eengezinswoningen, gestapelde grondgebonden en/of meergezinswoongebouwen gerealiseerd worden.</p>	<p>Gestapelde grondgebonden 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>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3.4 Bouwvoorschriften <u>Maximale terreinbezetting:</u> De maximale terreinbezetting "bebouwing" bedraagt 80%. Voor de terreinbezetting "bebouwing" worden alle bovengrondse bebouwing en alle niet-waterdoorlaatbare verharding in rekening gebracht.</p> <p><u>Bouwdiepte hoofdvolume:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> op de verdiepingen: maximum bouwdiepte van 15,0 m (inclusief inpandige terrassen) voor het perceel op de hoek van de Noordstraat en de Peter De Coninckstraat wordt de maximale bouwdiepte op de verdiepingen bepaald t.o.v. de Noordstraat <p><u>Bouwhoogte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> maximum 3 bouwlagen + 1 bewoonbare woonlaag in het dakvolume voor het perceel grenzend op de hoek van de Noordstraat en de Peter De Coninckstraat: maximum 3 bouwlagen + 1 bewoonbare woonlaag in het dakvolume, voor zover de voorgevel wordt geplaatst langs de Noordstraat en er op een harmonische wijze afgebouwd en aangesloten wordt op de bestaande bebouwing in de Peter De Coninckstraat (maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare woonlaag in het dakvolume). <p>Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.</p> <p>Er kan één bouwlaag (half) onder de grond gerealiseerd worden.</p> <p><u>Kroonlijsthoogte:</u> De kroonlijsthoogte is maximaal 10 m.</p> <p><u>Nokhoogte:</u> De nokhoogte is maximaal 16 m hoog.</p> <p><u>Dakvorm</u> De dakvorm is vrij. Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45° en is de nok evenwijdig met de as van de openbare weg. 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.</p>	<p>De maximale terreinbezetting wordt berekend op perceelsniveau.</p> <p>Bij de bebouwing wordt het hoofdgebouw en bijgebouw onderscheiden. Het hoofdgebouw bestaat uit hoofdvolume en nevenvolume.</p> <p>Het hoofdvolume is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximum bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume.</p> <p>Het nevenvolume is het bouwvolume tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping van het hoofdvolume en de totale bouwdiepte van de toegelaten bebouwing. De bouwdiepte van de verdiepingen op het hoofdvolume wordt gemeten t.o.v. de voorgevel. Voor het pand op de hoek van de Noordstraat en de Peter De Coninckstraat dient de voorgevel zich te situeren ter hoogte van de Noordstraat.</p> <p>Onder inpandige terrassen wordt verstaan de inpandige buitenruimte, gelegen binnen het gevelvlak van het hoofdvolume, aansluitend bij de woonruimtes. Dakterrassen en balkons worden niet beschouwd als inpandige terrassen.</p> <p>Een 'bewoonbare woonlaag in het dakvolume' kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak blijven.</p>
<p>3.5 <u>Technieken:</u> Technische installaties dienen in het maximum toegelaten gabariet te worden opgevangen.</p> <p><u>Gevelafwerking</u> Alle gevels, ook wachtgevels, worden afgewerkt met hoogwaardige materialen. Leistenen zijn niet toegelaten om gevels af te werken.</p>	<p>Technische installaties: airco-units, liftkokers, ...</p>
<p>3.6 Parkeren Bij nieuwbouw dient per woongegelegenheid minimum 1,5 parkeerplaats te worden voorzien op privaat terrein. Deze kunnen gezamenlijk worden opgevangen op het semi-publiek domein (of gedeelde private buitenruimte), op de private kavel of ondergronds. Eengezinswoningen die smaller zijn dan 6 m hoeven niet aan deze regel te voldoen.</p> <p>Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning voor een project dat betrekking heeft op nevenfuncties (kantoren en diensten) of wonen met meer dan één woongegelegenheid moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota.</p> <p>Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Het is niet wenselijk om de parkeerbehoefte volledig op te vangen in de gemeenschappelijke buitenruimte, er wordt bij voorkeur ondergronds geparkeerd. Op die manier kan een kwalitatieve omgeving worden ingericht rondom de gebouwen, met ruimte voor groen.</p> <p>Eengezinswoningen die smaller zijn dan 6 m hoeven geen parkeerplaats te voorzien op eigen privaat terrein.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.	zone voor wonen in de ruime zin - 2 bouwlagen	hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied
4.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin.</p> <p>Binnen de zone zijn ook volgende nevenfuncties toegelaten: gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en diensten.</p> <p>De nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p> <p>Alle activiteiten die een abnormale hinder genereren zijn binnen deze zone verboden.</p> <p>Voor de toegelaten activiteiten zijn volgende voorwaarden van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> • inpasbaar in en niet hinderlijk voor de woonomgeving, • met een beperkte verkeersaanrekening. 	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf, ...</p>
4.2	<p>Naast het wonen in de ruime zin 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. De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als erftoegangswegen.</p> <p>De ligging, dimensionering en inrichting van de (groene en verharde) openbare ruimtes moeten worden bepaald bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>Naast de openbare wegen, die op het verordenend plan zijn aangeduid, kunnen in de zone nog meer openbare ruimtes worden voorzien. De 'zone voor wonen in de ruime zin' kan eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen omvatten.</p> <p>Verharde openbare ruimtes: (garage)straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Groene openbare ruimtes: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...</p>
4.3	<p>Typologie Zowel open, halfopen als gesloten bebouwing is toegelaten. Er kunnen zowel eengezinswoningen als gestapelde grondgebonden woningen gerealiseerd worden. Meergezinswoongebouwen zijn <u>niet</u> toegelaten.</p>	<p>Gestapelde grondgebonden 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>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.4	<p>Bouwvoorschriften</p> <p><u>Maximale terreinbezetting</u> De maximale terreinbezetting "bebouwing" bedraagt</p> <ul style="list-style-type: none"> • voor percelen die grenzen aan de Ballingenweg: 60%; • voor percelen die grenzen aan de Peter De Coninckstraat: 90%. <p>Voor de terreinbezetting "bebouwing" worden alle bovengrondse bebouwing en alle niet-waterdoorlaatbare verharding in rekening gebracht.</p> <p><u>Bouwdiepte hoofdvolume:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • op de verdiepingen: maximum bouwdiepte van 12,0 m (inclusief inpandige terrassen) <p><u>Bouwhoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare woonlaag in het dakvolume. <p>Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.</p> <p><u>Kroonlijsthoogte:</u> De kroonlijsthoogte is maximaal 7 m.</p> <p><u>Nokhoogte:</u> De nokhoogte is maximaal 13 m hoog.</p> <p><u>Dakvorm</u> De dakvorm is vrij. Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45° en is de nok evenwijdig met de as van de openbare weg. 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.</p>	<p>De maximale terreinbezetting wordt berekend op perceelsniveau.</p> <p>Bij de bebouwing wordt het hoofdgebouw en bijgebouw onderscheiden. Het hoofdgebouw bestaat uit hoofdvolume en nevenvolume.</p> <p>Het hoofdvolume is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximum bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume.</p> <p>Het nevenvolume is het bouwvolume tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping van het hoofdvolume en de totale bouwdiepte van de toegelaten bebouwing.</p> <p>Onder inpandige terrassen wordt verstaan de inpandige buitenruimte, gelegen binnen het gevelvlak van het hoofdvolume, aansluitend bij de woonruimtes. Dakterrassen en balkons worden niet beschouwd als inpandige terrassen.</p> <p>Een 'bewoonbare woonlaag in het dakvolume' kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn. Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabarriet van een denkbeeldig hellend dak blijven.</p>
4.5	<p><u>Technieken:</u> Technische installaties dienen in het maximum toegelaten gabarriet te worden opgevangen.</p> <p><u>Gevelafwerking</u> Alle gevels, ook wachtgevels, worden afgewerkt met hoogwaardige materialen. Leistenen zijn niet toegelaten om gevels af te werken.</p>	<p>Technische installaties: airco-units, liftkokers, ...</p>
4.6	<p>Parkeren Bij nieuwbouw dient per woongelegenheid minimum 1 parkeerplaats te worden voorzien op privaat terrein. Deze kunnen gezamenlijk worden opgevangen op het semi-publiek domein (of gedeelde private buitenruimte), op de private kavel of ondergronds. Percelen die smaller zijn dan 6 m hoeven niet aan deze regel te voldoen.</p>	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</p> <p>Percelen die smaller zijn dan 6 m hoeven geen parkeerplaats te voorzien op eigen privaat terrein.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
5.	zone voor wonen met beperkte nevenfuncties - 2 bouwlagen	hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied
5.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Minimum één woning per bouwperceel is verplicht.</p> <p>Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, kleinschalige 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 werking 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>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf, ...</p>
5.2	<p>Naast het wonen met beperkte nevenfuncties 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. De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als erftoegangswegen.</p> <p>De ligging, dimensionering en inrichting van de (groene en verharde) openbare ruimtes moeten worden bepaald bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>Naast de openbare wegen, die op het verordenend plan zijn aangeduid, kunnen in de zone nog meer openbare ruimtes worden voorzien. De 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' kan eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen omvatten.</p> <p>Verharde openbare ruimtes: (garage)straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Groene openbare ruimtes: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...</p>
5.3	<p>Typologie Zowel aaneengesloten als halfopen bebouwing is toegelaten.</p> <p>Er kunnen zowel eengezinswoningen als gestapelde grondgebonden woningen gerealiseerd worden. Meergezinswoongebouwen zijn <u>niet</u> toegelaten.</p>	<p>Gestapelde grondgebonden 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>

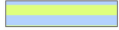


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
5.4	<p>Bouwvoorschriften</p> <p><u>Voorbouwlijn</u> Voorgevels moeten op de rooilijn worden uitgevoerd.</p> <p><u>Maximale terreinbezetting</u> De maximale terreinbezetting "bebouwing" bedraagt 75%. Voor de terreinbezetting "bebouwing" worden alle bovengrondse bebouwing en alle niet-waterdoorlaatbare verharding in rekening gebracht.</p> <p><u>Bouwdiepte hoofdvolume:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> op de verdiepingen: maximum bouwdiepte van 12,0 m (inclusief inpandige terrassen) <p><u>Bouwafstanden</u> Voor percelen grenzend aan de Tuinstraat en de Wagenweg valt de voorbouwlijn samen met de rooilijn.</p> <p><u>Bouwhoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare woonlaag in het dakvolume . Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. <p><u>Kroonlijsthoogte:</u> De kroonlijsthoogte is maximaal 7 m.</p> <p><u>Nokhoogte:</u> De nokhoogte is maximaal 13 m hoog.</p>	<p>De maximale terreinbezetting wordt berekend op perceelsniveau.</p> <p>Bij de bebouwing wordt het hoofdgebouw en bijgebouw onderscheiden. Het hoofdgebouw bestaat uit hoofdvolume en nevenvolume.</p> <p>Het hoofdvolume is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximum bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume.</p> <p>Het nevenvolume is het bouwvolume tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping van het hoofdvolume en de totale bouwdiepte van de toegelaten bebouwing.</p> <p>Onder inpandige terrassen wordt verstaan de inpandige buitenruimte, gelegen binnen het gevelvlak van het hoofdvolume, aansluitend bij de woonruimtes. Dakterrassen en balkons worden niet beschouwd als inpandige terrassen.</p> <p>Gebouwen langs de Stationsstraat en Wagenweg kunnen <u>niet</u> teruggetrokken worden van de rooilijn.</p> <p>Een 'bewoonbare woonlaag in het dakvolume' kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn. Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak blijven.</p>
5.5	<p><u>Dakvorm</u> De dakvorm is vrij. Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45° en is de nok evenwijdig met de as van de openbare weg. 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.</p> <p><u>Gevelafwerking</u> Alle gevels, ook wachtgevels, worden afgewerkt met hoogwaardige materialen. Leistenen zijn niet toegelaten om gevels af te werken.</p>	
5.6	<p>Parkeren Bij nieuwbouw dient per woongegelegenheid minimum 1 parkeerplaats te worden voorzien op privaat terrein. Deze kunnen gezamenlijk worden opgevangen op het semi-publiek domein (of gedeelde private buitenruimte), op de private kavel of ondergronds. Percelen die smaller zijn dan 6 m hoeven niet aan deze regel te voldoen.</p>	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</p> <p>Percelen die smaller zijn dan 6 m hoeven geen parkeerplaats te voorzien op eigen privaat terrein.</p>




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
6.	zone voor gemeenschapsfuncties	hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
6.1	De zone is bestemd voor gemeenschapsfuncties. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsfuncties zijn toegelaten.	De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winsttoogmerk.
6.2	Naast gemeenschapsfuncties 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. Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als erftoegangswegen. De ligging, dimensionering en inrichting van de (groene en verharde) openbare ruimtes moeten worden bepaald bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.	Naast de openbare wegen, die op het verordenend plan zijn aangeduid, kunnen in de zone nog meer openbare ruimtes worden voorzien. De 'zone voor gemeenschapsfuncties' kan eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen omvatten. Verharde openbare ruimtes: (garage)straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden, ... Groene openbare ruimtes: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ... Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...
6.3	Bouwvoorschriften <u>Voorbouwlijn (deelzone 6A)</u> Voorgevels palend aan de Marktstraat moeten op de rooilijn worden uitgevoerd. <u>Maximale terreinbezetting (deelzones 6A, 6B, 6C)</u> De maximale terreinbezetting "bebouwing" bedraagt <ul style="list-style-type: none"> • voor deelzone 6A: 80%; • voor deelzone 6B: 60%; • voor deelzone 6C: 100%. Voor de terreinbezetting "bebouwing" worden alle bovengrondse bebouwing en alle totaal niet-waterdoorlaatbare verharding in rekening gebracht. <u>Bouwhoogte (deelzones 6A, 6B, 6C)</u> <ul style="list-style-type: none"> • Voor deelzone 6A geldt een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen + maximum 1 bouwlaag in het dakvolume. • Voor deelzone 6B geldt een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen. • Voor deelzone 6C geldt een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw of tussen dak en vloer. Voor deelzone 6A heeft de gelijkgrondse bouwlaag een minimale hoogte van 3,5 m hoog en een maximale hoogte van 4 m. <u>Kroonlijsthoogte (deelzone 6A):</u> De kroonlijsthoogte voor deelzone 6A is maximum 13 m. Langs de Marktstraat dient de kroonlijsthoogte tussen twee aangrenzende bouwvolumes met minimum 0,5 m te verspringen. De kroonlijst is langs de Marktstraat onderdeel van het gevelvlak, dakoversteken zijn er niet toegestaan. <u>Nokhoogte (deelzone 6A):</u> De nokhoogte voor deelzone 6A is maximaal 18 m hoog.	Totaal niet-waterdoorlatende verharding: beton, KWS verharding (asfalt),... Niet-opgevoegde klinkers wordt beschouwd als waterdoorlatende verharding. Een 'bouwlaag in het dakvolume' kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabarriet van een denkbeeldig hellend dak blijven. Dit voorschrift inzake verspringen wordt opgenomen omdat het beeldkwaliteitsplan langs de Marktstraat een variatie in kroonlijsthoogtes vooropstelt. Het betekent dat indien een pand opgetrokken wordt met een kroonlijsthoogte van 13 m hoog (4 m + 3 m + 3 m + 3 m), het pand ernaast een maximale kroonlijsthoogte heeft van maximaal 12,5 m hoog (0,5 m verschil). Aangezien de gelijkvloerse verdieping een minimale bruto-hoogte heeft van 3,5 m, zullen hierboven nog drie bouwlagen van 3 m kunnen gerealiseerd worden. (3,5 m + 3 m + 3 m + 3 m).
6.4	<u>Dakvorm (deelzones 6A, 6B, 6C)</u> <ul style="list-style-type: none"> • voor deelzone 6A: dezelfde voorschriften met betrekking tot dakvorm uit paragraaf 1.4; • voor deelzone 6B: verplicht plat dak. • voor deelzone 6C: verplicht plat dak. <u>Gevelafwerking (deelzones 6A, 6B, 6C)</u> Alle gevels, ook wachtgevels, worden afgewerkt met hoogwaardige materialen. Leistenen zijn niet toegelaten om gevels af te werken.	Voor deelzone 6A is de dakvorm vrij. Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45° en is de nok evenwijdig met de as van de openbare weg. 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 dient deze bouwlaag zich in te schrijven binnen het maximum gabarriet met hellend dak.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
6.5	<p>Voor gevels grenzend aan de Marktstraat gelden volgende inrichtingsvoorschriften:</p> <p><u>Technieken:</u> Technische installaties dienen in het maximum toegelaten gabariet te worden opgevangen.</p> <p><u>Bijgebouwen:</u> Bijgebouwen zijn toegelaten binnen deze zone. Bijgebouwen kunnen niet rechtstreeks aan de Marktstraat gebouwd worden.</p> <p><u>Gevelopeningen:</u> De gevelvlakken 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.</p> <p><u>Kleurenpalet:</u> De bouwvolumes integreren zich in de bestaande ritmering van de Marktstraat door de keuze voor gepast gevelmateriaal en kleurgebruik. Ze dragen bij tot een harmonisch en evenwichtig straatbeeld en geven een meerwaarde aan de uitstraling van het stadscentrum van Harelbeke.</p> <p><u>Gevelafwerking</u> Alle gevels, ook wachtgevels, worden afgewerkt met gevelsteen. Leistenen zijn niet toegelaten om gevels af te werken.</p> <p><u>Plint:</u> Bij elk nieuwbouwproject is een voetplint in de voorgevel verplicht. De hoogte van deze voetplint bedraagt minimum 40 cm t.o.v. van het voetpad. De plint wordt in natuursteen uitgevoerd.</p>	<p>Gevels langs de Marktstraat zijn vervat in het beeldkwaliteitsplan. Hiervoor zijn onderstaande voorschriften van toepassing.</p> <p>Technische installaties: airco-units, liftkokers, ...</p> <p>Bijgebouwen zijn losstaande volumes van het hoofdgebouw op het perceel. Bijgebouwen zijn ondermeer tuinhuizen, garages, serres, ...</p> <p>Onder gevelopeningen 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 is de verdieping gelegen op het straatniveau of iets hoger.</p> <p>Schreeuwerige kleuren of/en een te grote mix aan materiaalgebruik, waardoor de nieuwe straatgevel alle aandacht opeist, zijn niet wenselijk.</p>
6.6	<p>Inrichtingsstudie Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het efficiënt ruimtegebruik. • De maatregelen in functie van de ruimtelijke integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving. • De invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren. De parkeerbehoefte en het parkeeraanbod moeten worden gemotiveerd. <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
7.	zone voor centrumfuncties - oud stationsgebouw	hoofdcategorie: wonen
7.1	<p>De zone is bestemd voor centrumfuncties. Toegelaten activiteiten in het oud stationsgebouw zijn horeca, handel, wonen.</p> <p>Alle activiteiten die een abnormale hinder genereren zijn binnen deze zone verboden.</p> <p>Voor de toegelaten activiteiten zijn volgende voorwaarden van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> • inpasbaar in en niet hinderlijk voor de woonomgeving, • inpasbaar in en met respect voor de architectuur van het gebouw, • met een beperkte verkeersaantrekkende werking. 	Het stationsgebouw is een beschermd monument. Deze bepalingen doen geen afbreuk aan de vigerende wetgeving inzake beschermde monumenten en landschappen.
8.	zone voor openbare wegenis	hoofdfunctie: lijninfrastructuur - subcategorie: wegeninfrastructuur
8.1	<p>Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur 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 wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p>	Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: 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, ...
8.2	<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>
8.3	Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.	Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.
8.4	Binnen deze zone is de bouw van kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang inbegrepen en toegelaten.	Kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn ondermeer bushokjes, telefooncel, nutscabines, fietsenstallingen, infobord.
9.	zone voor park	hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied
9.1	<p>De zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park. Dit parkgebied heeft een sociale functie.</p> <p>Binnen deze zone zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p>	<p>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.</p> <p>Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevensgeschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie.</p>
9.2	Maximaal 15% van het park mag verhard worden.	Verharding in het park kan voorzien worden voor bv. wandelpaden, funderingen voor een kiosk, verhardingen i.f.v. fontein, enz.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
10.	zone voor tuin of parking	hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied
10.1	<p>De zone is bestemd als een verharde of groene ruimte met een publiek of privaat karakter.</p> <p>Voor zover de draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het oprichten van een parkeerterrein ten behoeve van aanpalende functies; • het oprichten van kleine constructies behorende tot de tuininrichting, van maximum één bouwlaag; • het herstellen, (her)aanleggen of verplaatsen van bestaande paden en nutsleidingen; • het aanleggen en inrichten van voorzieningen m.b.t. watercaptatie en – buffering; • het oprichten van kleinschalige infrastructuur voor openbare nutsvoorzieningen. 	<p>Deze zone staat ten behoeve van de aanpalende zones (zone voor gemengde functies, zone voor gemeenschapsvoorzieningen, ...).</p> <p>Ze kan uitgerust worden als parking of als tuin, en kan privaat of openbaar worden ingericht.</p> <p>Nieuwe hoofdgebouwen (bijkomende woningen, diensten, kantoren, ...) zijn <u>niet</u> toegelaten.</p> <p>Onder tuinuitrusting wordt verstaan: een siervijver, tuinberging, rotstuintjes, pergola's, speeltoestellen, tuinornamenten, serres en volières, zwembaden, kleine sportinfrastructuur, ...</p>
10.2	Bij de (her)aanleg van een parking dient deze verplicht een groene inkleding te hebben. Er wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen.	De parking dient bij (her)aanleg een groen karakter te hebben. Dit wordt niet in percentages uitgedrukt, maar wordt afgewogen per project.
11.	zone voor spoorinfrastructuur	hoofdcategorie: lijninfrastructuur - subcategorie: spoorinfrastructuur
11.1	<p>Dit gebied is bestemd voor spoorinfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>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.</p>	Onder aanhorigheden van spoorwegen wordt onder andere verstaan: spooruitrustingen, 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, alle toegangs- en langswegen ten behoeve van onderhouds- en veiligheidsdoeleinden, alle voorzieningen op het gebied van veiligheid en eventuele ventilatie, de infrastructuur voor de afwatering van de spoorbedding.
12.	zone voor gemeenschapsfuncties, nabestemming zone voor gemengde functies - aaneengesloten bebouwing	hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
12.1	<p>Huidige bestemming De huidige bestemming is zone voor gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>In deze zone is er een bestaande school aanwezig. De school kan zijn activiteiten verder zetten.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de school zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Indien de onderwijsinstelling deze locatie verlaat is een nieuwe onderwijsactiviteit binnen de bestaande of nieuwe gebouwen toegelaten.</p> <p>De voorschriften van zone 6A, zone voor gemeenschapsvoorzieningen zijn van toepassing.</p>	In deze zone is het Sint Amandscollege, campus Heilig Hart aanwezig. Deze kan zijn activiteiten verder zetten.
12.2	<p>Nabestemming De nabestemming is 'zone voor gemengde functies - aaneengesloten bebouwing'.</p> <p>De nabestemming gaat van kracht bij de kennisname van het college van het stopzetten van alle onderwijsactiviteiten op deze plaats.</p> <p>Bij het ingaan van de nabestemming worden alle voorschriften van de zone 1: zone voor gemengde functies - aaneengesloten bebouwing van toepassing.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
13.	zone voor gemeenschapsfuncties, nabestemming zone voor tuin of parking 	hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
13.1	<p>Huidige bestemming De huidige bestemming is zone voor gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>In deze zone is er een bestaande school aanwezig. De school kan zijn activiteiten verder zetten. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de school zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Indien de onderwijsinstelling deze locatie verlaat is een nieuwe onderwijsactiviteit binnen de bestaande of nieuwe gebouwen toegelaten.</p> <p>De voorschriften van zone 6A, zone voor gemeenschapsvoorzieningen zijn van toepassing.</p>	In deze zone is het Sint Amandscollege, campus Heilig Hart aanwezig. Deze kan zijn activiteiten verder zetten.
13.2	<p>Nabestemming De nabestemming is 'zone voor tuin of parking'.</p> <p>De nabestemming gaat van kracht bij de kennisname van het college van het stopzetten van alle onderwijsactiviteiten op deze plaats.</p> <p>Bij het ingaan van de nabestemming worden alle voorschriften van de zone 10: zone voor tuin of parking van toepassing.</p>	
14.	overdruk: bouwhoogte 3 bouwlagen 	
14.1	<p>Het symbool geeft symbolisch de percelen weer waar de maximale bouwhoogte van het hoofdvolume:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 bouwlagen + 1 bewoonbare woonlaag in het dakvolume bedraagt. <p>De overige bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de zone voor gemengde functies blijven op deze percelen van toepassing.</p>	De maximale bouwhoogte van het hoofdvolume in de zone voor gemengde functies bedraagt 4 bouwlagen + 1 bewoonbare woonlaag in het dakvolume. Hiervan wordt afgeweken met deze overdruk tot maximum 3 bouwlagen + 1 bewoonbare woonlaag in het dakvolume.
15.	overdruk: doorsteek - aslijn 	
15.1	<p>Het symbool geeft symbolisch de aslijn weer voor een doorsteek naar de achterliggende garages/carports/parkeerplaatsen.</p> <p>De doorsteek mag in geval van nood ook door de brandweer en andere nooddiensten worden gebruikt.</p>	De toegang naar de achterliggende garages/carports/parkeerplaatsen dient steeds te worden gevrijwaard voor de gebruikers van de parkeervoorzieningen.
15.2	De aslijn is vrij verschuifbaar, zolang de toegang tot de achterliggende garages/carports/parkeerplaatsen gevrijwaard wordt.	Bij een aanvraag van tracéwijziging van bestaande doorsteken dient worden aangetoond dat de wijziging voldoende garanties biedt inzake toegankelijkheid van de achterliggende garages/carports/parkeerplaatsen. De aanvrager dient over voldoende eigendomsrechten te beschikken (eigendom/vruchtgebruik/...) om de tracéwijziging te kunnen realiseren.
15.3	De doorsteek heeft een minimum breedte van 3 m.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
16.	overdruk: voetgangers- en fietsersverbinding - aslijn 	
16.1	<p>Het symbool geeft symbolisch aan waar een doorsteek bestaat voor voetgangers en fietsers. De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast. Het tracé tussen begin- en eindpunt is vrij verschuifbaar, zolang de toegankelijkheid van de verbinding gevrijwaard wordt.</p> <p>Deze doorsteek kan eveneens dienst doen als toegang tot garages of parkeerplaatsen in het binnengebied. De doorgaande beweging voor wagens is niet toegelaten.</p> <p>De doorsteek mag in geval van nood door de brandweer en andere nooddiensten worden gebruikt.</p>	Bij een aanvraag van tracéwijzing tussen begin- en eindpunt van bestaande voetgangers- en fietsersverbindingen dient worden aangetoond dat de wijziging voldoende garanties biedt inzake toegankelijkheid van de achterliggende garages/ carports/parkeerplaatsen. De aanvrager dient over voldoende eigendomsrechten te beschikken (eigendom/vruchtgebruik/...) om de tracéwijziging te kunnen realiseren.
16.2	De doorsteek heeft een minimale verharde breedte van 1,5 m.	
16.3	De vrije hoogte en breedte van de doorgang moeten minimum 2,5 m bedragen.	
16.4	De doorsteek heeft een openbaar karakter.	
16.5	In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de fietsers- en voetgangersdoorsteek en aanhorigheden.	Onder aanhorigheden wordt onder andere verstaan: taluds, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.
17.	overdruk: waardevol beschermd gebouw - symbool 	
17.1	<p>Bestaande waardevolle beschermde gebouwen worden met dit symbool aangeduid op het verordenend grafisch plan.</p> <p>De waardevolle erfgoedelementen van deze gebouwen moeten maximaal behouden blijven.</p>	Dit zijn gebouwen die een beschermd statuut genieten. Deze bepalingen doen geen afbreuk aan de vigerende wetgeving inzake beschermde monumenten en landschappen.
18.	overdruk: waardevol gebouw - symbool 	
18.1	Bestaande waardevolle gebouwen, constructies en inrichtingen worden met dit symbool aangeduid op het verordenend grafisch plan.	Dit zijn gebouwen die <ul style="list-style-type: none"> • minstens zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en • voor de gebouwen langs de Marktstraat: die ook in het beeldkwaliteitsplan van Harelbeke als kwalitatief worden beschouwd
18.2	<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, mits respect voor de stijlelementen van de bestaande voorgevel. De beeldkwaliteit moet bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning duidelijk blijken uit 3D-simulaties. <p>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> <p>De tweede optie is niet toegelaten bij gebouwen met een voorgevel die grenst aan de Marktstraat, Stationsstraat of Stationsplein, behoudens bij overmacht.</p>	<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 nok- en kroonlijsthoogte, de kleurkeuze, de vormgeving van de raam- en deuropeningen, ... De nieuwe voorgevel kan zich hierbij op de stijlelementen van de bestaande voorgevel inspireren. Dit kan op een hedendaagse manier door bv. de compositie van de gevel (bv. ritmiek en verticaliteit van de vensteropeningen,...) te behouden.</p> <p>Uiteraard zijn de voorschriften uit de onderliggende zone van toepassing.</p> <p>Overmacht: structurele schade n.a.v. calamiteiten buiten de wil van de eigenaar, zoals brand, storm, ernstige beschadiging door houtworm, ...</p>
18.3	De vergunningsverlenende overheid kan het behoud van erfgoedelementen (buiten de voorgevel) opleggen naargelang de specifieke erfgoedwaarde van het gebouw.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
19.	overdruk: waardevolle bomen - symbool	
19.1	Het symbool duidt aan op welke percelen waardevolle bomen aanwezig zijn.	In het gemeentepark, de school langs de Ballingenweg en op de private tuin langs het Stationsplein zijn waardevolle bomen aanwezig.
19.2	<p>Waardevolle hoogstammige bomen dienen zo veel mogelijk bewaard te worden.</p> <p>Het kappen van deze bomen kan enkel wanneer de bomen zwaar beschadigd zijn of in slechte biologische gezondheid vertoeven door het toedoen van calamiteiten (ernstige ziekte, schade door zwaar onweer, windstoten, overstromingen,...).</p>	De bestaande hoogstammige bomen zijn een kenmerkend gegeven van het park en de tuin en dienen zoveel mogelijk bewaard te blijven.
19.3	De vergunningsleverende overheid kan het behoud van hoogstammige bomen opleggen.	Indien de lokale overheid de vergunning dient te behandelen, is het de milieudienst van de stad Harelbeke die oordeelt of een hoogstammige boom al dan niet als waardevol wordt beschouwd.

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling