

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Tweebruggenstraat 18-1 (gemeente Harelbeke)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/12/058
Brugge, 04/10/2012

De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Carl DECALUWÉ



Stad Harelbeke
Ruimtelijk Uitvoeringsplan 18-1 Twee-bruggenstraat
Stedenbouwkundige voorschriften



oktober 2012, besluit

12. 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.

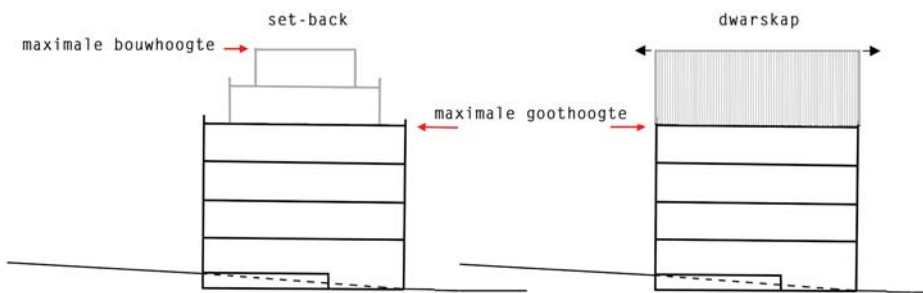
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0	algemene voorschriften	
0.1	<p><u>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</u> Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de 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. 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>Woningdichtheid</u> Bij woonprojecten groter dan 0,5 ha moeten minimum 30 woningen per ha en maximum 80 woningen per ha gerealiseerd worden.</p>	
0.4	<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. 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>
0.5	<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>

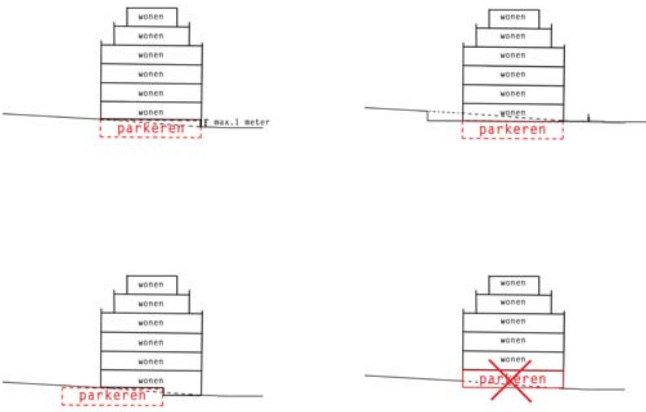
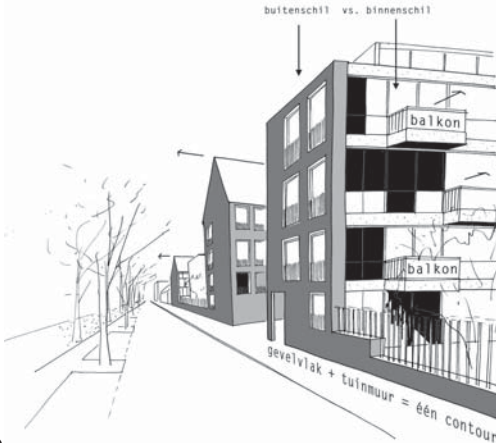
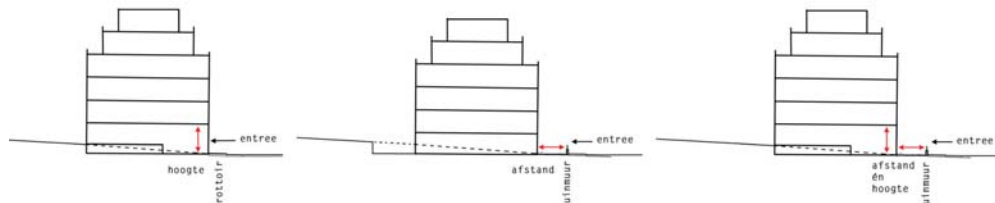
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.6	<p><u>Fietsparkeerplaatsen</u> Er dient een minimaal fietstalcomfort te worden gegarandeerd bij meergezinswoningen of groepswoningbouwprojecten.</p>	<p>Deze minimale norm is vooral belangrijk bij meergezinswoningen. De ruimte voor fietsstalplaatsen kan individueel of op gezamenlijke, diefstalveilige parkeerplaatsen worden voorzien. De ruimte kan binnen of buiten (lieft 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>
0.7	<p><u>Inrichtingsstudie bij woonprojecten</u> Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een woonproject dat betrekking heeft op meer dan één woongelegenheid, 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 vergunningsverlenende overheid op een adequate manier het project kan beoordelen.</p>
1	zone voor gemengde functies	hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied
1.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen 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: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt, ...</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>
	<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 ruimten: (garage)straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermten, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.2	<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. Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p>
1.3	<p>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 gelijkvloers = 25,0 m (inclusief inpandige terrassen) • maximum verdiepingen = 17,0 m (inclusief inpandige terrassen) <p><u>Nevenschikking in nieuwbouw:</u> Er wordt een geleding in de straatgevel langs de Marktstraat 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. Tussen twee aangrenzende bouwvolumes is een breedteverschil van minimaal 2 m verplicht.</p> <p>Daarnaast geldt de beperking dat maximaal twee panden uit de bestaande situatie mogen worden samengevoegd tot één nieuw gevelvlak.</p> <p><u>Bouwhoogte hoofdvolume:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • maximum 3 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume <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 bruto-hoogte van 3,5 m hoog en een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-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 mag variëren tussen minimum 7 m en maximum 9,5 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. Het beeldkwaliteitsplan stelt een variatie in kroonlijsthoogtes voor een afwisselend straatbeeld voorop.</p> <p><u>Nokhoogte:</u> De nokhoogte is maximaal 15,5 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>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>De bouwdiepte van het hoofdvolume is de diepte vanaf de voorbouwlijn van het hoofdvolume tot de achtergevel.</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'. Om een wisselend aantal ramen uit te lokken is een breedteverschil van 2 meter tussen aangrenzende gevelvlakken minimaal vereist.</p> <p>Dit voorschrift wordt opgenomen omdat het beeldkwaliteitsplan een variatie in kroonlijsthoogtes vooropstelt. Het betekent dat indien een pand opgetrokken wordt met een kroonlijsthoogte van 9,5 m hoog (3,5 m + 3 m + 3 m), het pand ernaast een maximale kroonlijsthoogte heeft van maximaal 9 m hoog (0,5 m verschil). Aangezien de gelijkvloerse verdieping een minimale bruto-hoogte heeft van 3,5 m, zal hierboven nog één bouwlaag (van 3,5 m) kunnen gerealiseerd worden, aangezien de minimum kroonlijsthoogte 7 meter is.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.4</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. Woningen met de voorgevel langs de Leiestraat of langs de Schipstraat hebben respectievelijk langs de Leiestraat of Schipstraat een toegang.</p> <p><u>Bijgebouwen:</u> Bijgebouwen zijn toegelaten binnen deze zone. Bijgebouwen kunnen niet rechtstreeks aan de N43, de Schipstraat of de Leiestraat gebouwd worden.</p> <p><u>Gevelopeningen:</u> De gevelvlakken gericht naar de Kortrijksestraat dienen te bestaan uit een ensemble van verticale gevelopeningen. De openingen hebben een verhouding van minimum 1/3 en maximum 2/3. Op het gelijkvloers geldt de verticale geleiding ook, doch niet binnen deze strikte cijfermatige verhouding. 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 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>Technische installaties: airco-units, liftkokers, ...</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 of de gelijkgrondse bouwlaag 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>1.5</p> <p>Parkeren Per woongegelegenheid dient 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.</p> <p>(Half-)ondergronds parkeren is toegelaten.</p> <p>Er kunnen vanaf de Marktstraat enkel rechtstreekse toegangen tot ondergrondse parkeergarages en achterliggende parkeerplaatsen/garages worden voorzien op de daarvoor specifiek aangeduide percelen.</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>Het aantal onsluitingen voor gemotoriseerd verkeer vanaf de Marktstraat wordt zo veel mogelijk beperkt. De onsluitingen voor gemotoriseerd verkeer worden in principe via de Twee-bruggenstraat voorzien. Enkel voor de percelen die op vandaag geen rechtstreekse verbinding hebben met de Twee-bruggenstraat, wordt een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer (toegang naar achterliggende parkeerplaatsen of garages en ondergrondse parkeergarages) toegelaten. Deze percelen worden aangeduid op het verordend plan.</p> <p>Percelen die smaller zijn dan 6 m of als waardevol gebouw geselecteerd zijn, kunnen geen ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer voorzien.</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2	zone voor wonen	hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied
2.1	<p>Bestemming De zone heeft als hoofdbestemming wonen en gemeenschapsvoorzieningen die een functie hebben aansluitend bij elkaar.</p> <p>Binnen de zone zijn ook volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, hotel.</p> <p>De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen. Op de gelijkvloerse verdieping kunnen de nevenfuncties de volledige vloeroppervlakte innemen.</p> <p>Op de andere verdiepingen moet het wonen overheersen. Hierbij wordt de tijdelijke verblijfsaccommodatie van een hotel of de opvang van mindervaliden 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"> • maakt fysisch onderdeel uit van het totaalproject, • inpasbaar in en niet hinderlijk voor de woonomgeving, • met een beperkte verkeersaantrekkende werking. 	<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>Een hotel, een woon- en zorgcentrum en andere tijdelijke of gemeenschappelijke verblijfsaccommodatie worden niet in rekening gebracht bij de berekening van de woningdichtheid.</p> <p>De verblijfsaccommodatie van een hotel, 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>
2.2	<p>Naast het wonen is de zone ook bestemd voor groene en verharde buitenruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als privaat karakter hebben.</p> <p>De aanleg van de buitenruimtes vormen een visueel kwalitatief geheel dat evenwichtig aansluit bij de inrichting van de Twee-bruggenstraat. De wegen binnen de zone moeten zodanig worden aangelegd dat het verblijfskarakter primeert. De aanleg moet een kwalitatief geheel vormen, waarbij de verkeersveiligheid voor de zachte weggebruiker wordt gewaarborgd.</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>De weergave van de inrichting van de buitenruimtes en de ligging ervan maken integraal deel uit van 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.</p> <p>De zone 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, 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>Bouwvoorschriften</p> <p><u>Voorbouwlijn</u> Per project moet 50% tot 70% van de rooilijn langs de Twee-bruggenstraat bebouwd worden. Dit gevelvlak mag ook binnen een strook van 5 m vanaf de rooilijn gebouwd worden.</p> <p><u>Bouwrichting</u> Van elk bouwproject moet de langsgevel van de volledig bovengrondse verdiepingen dwars op de Leie staan.</p> <p><u>Maximale terreinbezetting</u> De maximale terreinbezetting "bebouwing" bedraagt 60%. Voor de terreinbezetting "bebouwing" worden alle bovengrondse bebouwing en alle niet-waterdoorlaatbare verharding in rekening gebracht.</p> <p>De minimale terreinbezetting "groen" bedraagt 20%. Voor de terreinbezetting 'groen' wordt alle tuinzones en groenaanplantingen in rekening gebracht. De resterende onbebouwde oppervlakte binnen elk domein mag worden verhard met waterdoorlaatbare verharding.</p>	<p>Door 50% tot 70% van de rooilijn te laten bebouwen of binnen een strook van 5 m ervan, wordt een afwisseling van gevelvlakken en open ruimtes langs de Twee-bruggenstraat gecreëerd.</p> <p>De langsgevel van het gebouw is de gevel die de grootste lengte heeft. Enkel de volledig bovengrondse bouwlagen worden hiervoor in rekening gebracht.</p> <p>De maximale terreinbezetting wordt per perceel/projectzone berekend.</p>




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.4 <u>Bouwafstanden</u> Volgende bouwafstanden dienen te worden gerespecteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> De minimale bouwafstand t.o.v. de hoofdvolumes op de zone 1 zijn gelijk aan of groter dan de bouwhoogte van individuele gebouwen op zone 2. Deze afstanden gelden niet voor ondergrondse constructies en de kelderniveaus. <p><u>Bouwen op de perceelsgrens</u> Er kan gebouwd worden op één van de zijperceelsgrenzen.</p> <p><u>Bouwhoogte</u> De gebouwen hebben een minimale bouwhoogte van 2 bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 6 bouwlagen, waarbij 5 en 6 bouwlagen enkel toegestaan zijn t.a.v. het peil van de Twee-bruggenstraat en dit binnen een zone van 45 m grenzend aan de Twee-bruggenstraat. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m.</p> <p>Een (half)ondergrondse bouwlaag is toegelaten. Ze kan worden gebruikt om niveauverschillen op het terrein op te vangen en/of de privacy van de bewoners op de gelijkvloerse verdieping te garanderen. De (half)ondergrondse bouwlaag mag maximaal 1,2 m boven het maaiveld komen. Er kan slechts één bouwlaag onder de grond gerealiseerd worden.</p> <p><u>Dakvorm</u> De dakvorm is vrij. Bij hellende daken moet de nok dwars op de Leie georiënteerd zijn en moet het dakvlak domineren op de uitsteken.</p> <p>Waar 6 bouwlagen toegelaten zijn, moeten de vijfde en zesde bouwlaag onder een plat dak als een teruggetrokken volume worden gebouwd, met een verplichte bouwvrije strook van minimum 2 m t.o.v. alle gevelvlakken. Deze stroken kunnen als terras worden gebruikt. Bij hellende daken moet dit niet.</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. In de gevelwanden die op de rooilijn van de Twee-bruggenstraat of binnen een strook van 5 van de rooilijn gebouwd zijn, mogen de balkons/terrassen maximaal 1 m buiten het gevelvlak steken.</p> <p><u>Bijgebouwen:</u> Bijgebouwen zijn niet toegelaten binnen deze bouwzone.</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. Op de gelijkgrondse verdieping zijn blinde gevelvlakken t.o.v. de Twee-bruggenstraat niet toegelaten.</p>	<p>T.o.v. zone 1 geldt de 45°-afstandsregel. Dit houdt in dat de bouwhoogtes van de appartementen op zone 2 bepalend zijn voor de afstanden die moeten worden gerespecteerd t.o.v. zone 1. Bv. een appartementsblok van 15 m hoog op zone 2 moet op minimum 15 m worden ingeplant t.o.v. het hoofdvolume op de zone 1. Om deze afstand te bepalen dient rekening gehouden te worden met de gelijkvloerse verdieping van het volume in zone 2.</p> <p>Door hoogteverschillen op te leggen in de gebouwen tussen de Leiekant en de strook grenzend aan zone 1, wordt vermeden dat de gebouwen te dominant worden naar de bebouwing langs de Marktstraat, maar toch nog betekenisvol genoeg zijn binnen het grootschalige kader van de Leieomgeving.</p> <p>Het ondergronds parkeren kan de oplossing bieden voor het probleem van privacy t.o.v. het openbaar domein. Door het gebouw 1,2 m te verhogen t.o.v. het maaiveld wordt de inblik op het gelijkvloers drastisch beperkt en hoeft minder diep te worden uitgegraven om de parking aan te leggen.</p>  <p>Bijgebouwen zijn volumes losstaand van het hoofdgebouw op het perceel. Bijgebouwen zijn ondermeer tuinhuizen, garages, serres, ...</p> <p>Technische installaties: airco-units, liftkokers, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.5 Parkeren Per woongelegenheid dient 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 (half) ondergronds. De ondergrondse bouwlaag mag maximaal 1,2 m boven het maaiveld uitkomen.</p> <p>Het overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in de 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>Parkeren 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>Een (half)ondergrondse parkeergarage wordt niet als bouwlaag in rekening gebracht.</p> 
<p>2.6 Perceelsranden De perceelgrenzen tussen het openbaar domein en de private kavels bestaan over de volledige lengte uit aaneengeregen gevelwanden, entreehallen en/of afsluitingen/afrasteringen. Deze onderdelen moeten per kavel een architectonische eenheid vormen. Afsluitingen dienen samen met de gevelwanden identiteit te geven aan de perceelsranden, door middel van architecturale vormgeving, gepast materiaal- en kleurgebruik en ritmering in relatie tot de bouwvolumes en de niveauverschillen op het terrein.</p> <p>Afsluitingen tussen het openbaar domein en de private kavels kunnen enkel uitgevoerd worden in levend materiaal, baksteen, de combinatie van beide of de combinatie van baksteen met hekwerk.</p> <p>De ligging, dimensionering en inrichting van deze afsluitingen moeten worden verduidelijkt bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Op de perceelsgrenzen tussen het openbaar domein en de private kavels is de maximale hoogte van de delen van de afsluitingen in baksteen 1,2 m t.o.v. het peil van het openbaar domein ter hoogte van de afsluiting. Voor afsluitingen in hekwerk of een haag geldt deze beperking niet.</p>	<p>Schreeuwerige kleuren, waardoor de afsluitingen alle aandacht opeisen, zijn niet wenselijk. Het totaalproject van appartementen en de buitenaanleg moet zich profileren als één visueel samenhangend geheel, geïntegreerd binnen de grotere Leieomgeving. Ze vormen een rustig, evenwichtig woonproject dat een voorbeeldproject wordt voor kwalitatief wonen in Harelbeke.</p>  <p>Als de gevel van een gebouw op 5 m van de entreehallen en de afsluitingen op de perceelsgrens (rooilijn) een kwalitatief geheel, een contour.</p> <p>Ook als een gebouw op 25 m van de rooilijn gebouwd wordt, dan moet op de rooilijn een kwalitatieve afsluiting worden voorzien.</p>  <p>Als de afsluiting op een halfondergrondse bouwlaag gerealiseerd wordt, dan blijft dit voorschrift gelden. Dit betekent dat als deze bouwlaag 1,2 m boven het maaiveld uitsteekt, er geen afsluiting in baksteen kan gerealiseerd worden.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3	zone voor gemeenschapsvoorzieningen	hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
3.1	De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen 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 winstoogmerk.
3.2	Inrichtingsstudie Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan: <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. 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.	
4	zone voor openbare wegenis	hoofdfunctie: lijninfrastructuur - subcategorie: wegeninfrastructuur
4.1	Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. 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.	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.
4.2	Terrassen of andere aanhorigheden bij aanpalende horecazaken zijn toegelaten voor zover ze <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. 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.	Het plaatsen van terrassen/bloembakken/straatmeubilair voor aanpalende horecazaken is eveneens toegelaten. Een specifieke maatregel is bijvoorbeeld het opleggen van gelijke materialen.
4.3	Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.	Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.
4.4	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.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
5.	zone voor waterweg en wegenis	hoofdcategorie: lijninfrastructuur
5.1	<p>Deze bestemming zoneert de bedding van de Leie en de Twee-bruggenstraat in functie van de inrichting en het onderhoud van de waterweg.</p> <p>Binnen deze bestemmingszone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het functioneren en de aanpassing van de waterweg, de aangrenzende openbare weginfrastructuur en de aanhorigheden.</p> <p>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.</p>	De inplanting van het nieuwe sluiscomplex kan ertoe leiden dat de Twee-bruggenstraat dient te worden geherprofileerd. De juiste breedte van de wegenis is dus nog niet gekend. Vandaar dat de zone een dubbele bestemming krijgt, in functie van de waterwegenwerken en de daaraan gekoppelde heraanleg van de Twee-bruggenstraat.
5.2	Binnen deze zone is de bouw van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang inbegrepen en toegelaten.	
5.3	<p>Terrassen of andere aanhorigheden bij aanpalende horecazaken zijn toegelaten voor zover ze</p> <ul style="list-style-type: none"> • de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden; • een vlotte doorgang voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer niet verhinderen. <p>Terrassen en aanhorigheden moeten aangelegd worden in duurzame en kwalitatieve materialen. Zij dragen bij tot een harmonisch en evenwichtig straatbeeld en geven een meerwaarde aan de uitstraling van het stadscentrum van Harelbeke. De vergunningverlenende overheid kan specifieke maatregelen opleggen om dit te bekomen.</p>	<p>Het plaatsen van terrassen/bloembakken/straatmeubilair voor aanpalende horecazaken is eveneens toegelaten.</p> <p>Een specifieke maatregel is bijvoorbeeld het opleggen van gelijke materialen.</p>
5.4	De zone maakt deel uit van de herinrichting van waterweg/Twee-bruggenstraat naar aanleiding van de bouw van het nieuwe sluiscomplex. Deze functie is prioritair. In tweede orde moet voldoende aandacht worden besteed aan ruimte voor de zachte weggebruiker in functie van de toeristisch-recreatieve beleving van de waterweg in deze omgeving.	Het nieuwe sluiscomplex zal een recreatieve betekenis geven aan de Leie in deze omgeving. Er valt te verwachten dat heel wat recreanten hier even halt houden bij dit kunstwerk. Bij de heraanleg van het publieke domein kan om deze reden worden nagedacht over de inrichting van een recreatieve stop- en rustplek. De recreatieve bestemming blijft wel steeds ondergeschikt aan de veiligheid op en rond het sluiscomplex.
6.	zone voor tuin	hoofdcategorie: wonen
6.1	Deze zone is bestemd voor een tuin.	Op vandaag is deze zone de tuin van het klooster.
6.2	<p>Het gebied is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van de tuin.</p> <p>Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang en kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van de tuin, moeten worden ingekleed met kwalitatieve materialen.</p>	De inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van de tuin moeten ingekleed worden zodat ze niet storen in de tuin en de kwaliteit en het karakter van de tuin niet verloren gaan.
6.3	Fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting zijn toegelaten.	
6.4	De tuin kan een openbaar karakter hebben.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
7	overdruk: fietsers en voetgangersdoorsteek - symbool 	hoofdfunctie: lijninfrastructuur - subcategorie: wegeninfrastructuur
7.1	<p>Het symbool geeft aan waar een doorsteek tussen de Twee-bruggenstraat en de Marktstraat moet voorzien worden voor voetgangers en fietsers.</p> <p>De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen.</p> <p>De 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> <p>Voor de doorsteek door het gebouw van de Bron en de kloostertuin gelden volgende specifieke bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De pijl aan de Tweebruggenstraat legt het beginpunt van deze verbinding vast. De exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen. De pijl aan de Tweebruggenstraat geeft het eindpunt weer maar is flexibel en kan verschoven worden binnen de zone voor tuin. • De doorsteek kan geen dienst doen als toegang tot garages of parkeerplaatsen in het binnengebied of de tuin. Ook een doorgaande beweging voor wagens is niet toegelaten. • De doorsteek mag in geval van nood door de brandweer en andere nooddiensten worden gebruikt. <p>In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de fietsers- en voetgangersdoorsteek en aanhorigheden.</p>	<p>Onder aanhorigheden wordt onder andere verstaan: taluds, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</p>
7.2	De doorsteek heeft een openbaar karakter.	Een openbaar karakter hebben betekent dat de doorsteek voor iedereen toegankelijk moet zijn. Dit betekent niet dat de doorsteek op niet bepaalde tijdstippen kan afgesloten worden (cfr. een park is openbaar maar kan van zonsondergang tot zonsopgang afgesloten worden voor de veiligheid).
7.3	De vrije hoogte en breedte van de doorsteek moeten minimum 2,5 m bedragen en de doorsteek heeft een minimale verharde breedte van 1,5 m.	
8	overdruk: waardevol gebouw - symbool 	
8.1	Bestaande waardevolle gebouwen, constructies en inrichtingen worden met dit symbool aangeduid op het verordenend grafisch plan.	Dit zijn beschermde gebouwen, gebouwen die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en die ook in het beeldkwaliteitsplan van Harelbeke als kwalitatief worden beschouwd.
8.2	<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 een 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 die beschermd zijn, 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>Onder het behouden van de voorgevel wordt verstaan dat de globale vormgeving Overmacht: structurele schade n.a.v. calamiteiten buiten de wil van de eigenaar, zoals brand, storm, ernstige beschadiging door houtworm, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
8.3	De vergunningsverlenende overheid kan het behoud van erfgoedelementen (buiten de voorgevel) opleggen naargelang de specifieke erfgoedwaarde van het gebouw.	
9	overdruk: toegang voor gemotoriseerd verkeer - symbool 	
9.1	Enkel op de percelen aangeduid met dit symbool, kan een toegang voor gemotoriseerd verkeer naar achterliggende gemeenschappelijke garages, parkings of een ondergrondse parkeergarage voorzien worden.	Doelstelling van dit voorschrift is het aantal toegangen voor gemotoriseerd verkeer vanaf de N43 te beperken en deze zo veel mogelijk via de Twee-bruggenstraat of Schipstraat of Leiestraat te organiseren. De aangeduide percelen hebben op vandaag niet de mogelijkheid om via de Twee-bruggenstraat of Schipstraat of Leiestraat te ontsluiten en blijven dus de mogelijkheid krijgen hier ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer te voorzien. De niet-aangeduide percelen hebben op vandaag wel de mogelijkheid om via de Twee-bruggenstraat of Schipstraat of Leiestraat te ontsluiten.
10	overdruk: toegang tot gegroepeerde garages - symbool 	
10.1	Deze zone is bestemd voor de aanleg van de toegang tot de gegroepeerde garages. Het betreft de toegangsweg naar de bovengrondse gegroepeerde garages. De zone heeft een privaat karakter.	
10.2	Het is toegelaten het terrein te nivelleren in functie van de aanleg van de toegang.	
11	overdruk: bouwzone 	
11.1	Binnen de begrenzing van deze overdruk kan gebouwd worden volgens de voorschriften van zone 2 met dit verschil dat de bouwzone volledig kan bebouwd worden. De terreinbezetting bedraagt 100%.	
11.2	De bouwzone kan verschuiven binnen de 'zone voor tuin', mits rekening wordt gehouden met onderstaande randvoorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> • het volume moet altijd met de langsgewel dwars op de Leie worden geplaatst; • de resterende onbebouwde oppervlakte van de tuinzone moet zoveel mogelijk als één geheel, en niet als versnipperde delen, worden behouden. 	
11.3	Per woongegelegenheid dient minimum 1,5 parkeerplaats te worden voorzien op privaat terrein. Om te voldoen aan deze parkeernorm is onder de footprint van de overdruk (half-)ondergronds parkeren verplicht.	

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling