

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Omgeving Grootte Fabrieke' (Avelgem)

**Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/010/219,
Brugge, 01/07/2010**

De Provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Namens de deputatie

Stephaan Barbery
De Adjunct-adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Gemeente Avelgem
Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 3.1 Omgeving Grootte Fabrieke



juli 2010, **besluit**

Colofon

Dit document is een publicatie van:
Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16 - fax +32 56 22 89 03
stedenbouw@leiedal.be

Opdrachtgever:
Gemeente Avelgem

Ontwerpers/ruimtelijk planners:
Hannelore Leys

Steven Hoornaert

De Burgemeester/de Schepen van Ruimtelijke Ordening:
Lieven Vantieghem

De Gemeentesecretaris:
David Claus

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 7 maart 2008

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 22 juni 2009

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
van 20 juli 2009 tot en met 17 september 2009

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):
6 oktober 2009

Voorlopige vaststelling van tweede ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 21 december 2009

Openbaar onderzoek van tweede ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
van 18 januari 2010 tot en met 18 maart 2010

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) op het tweede ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 6 april 2010

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 26 april 2010







Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 01 juli 2010

figuur 12: Verordenend plan

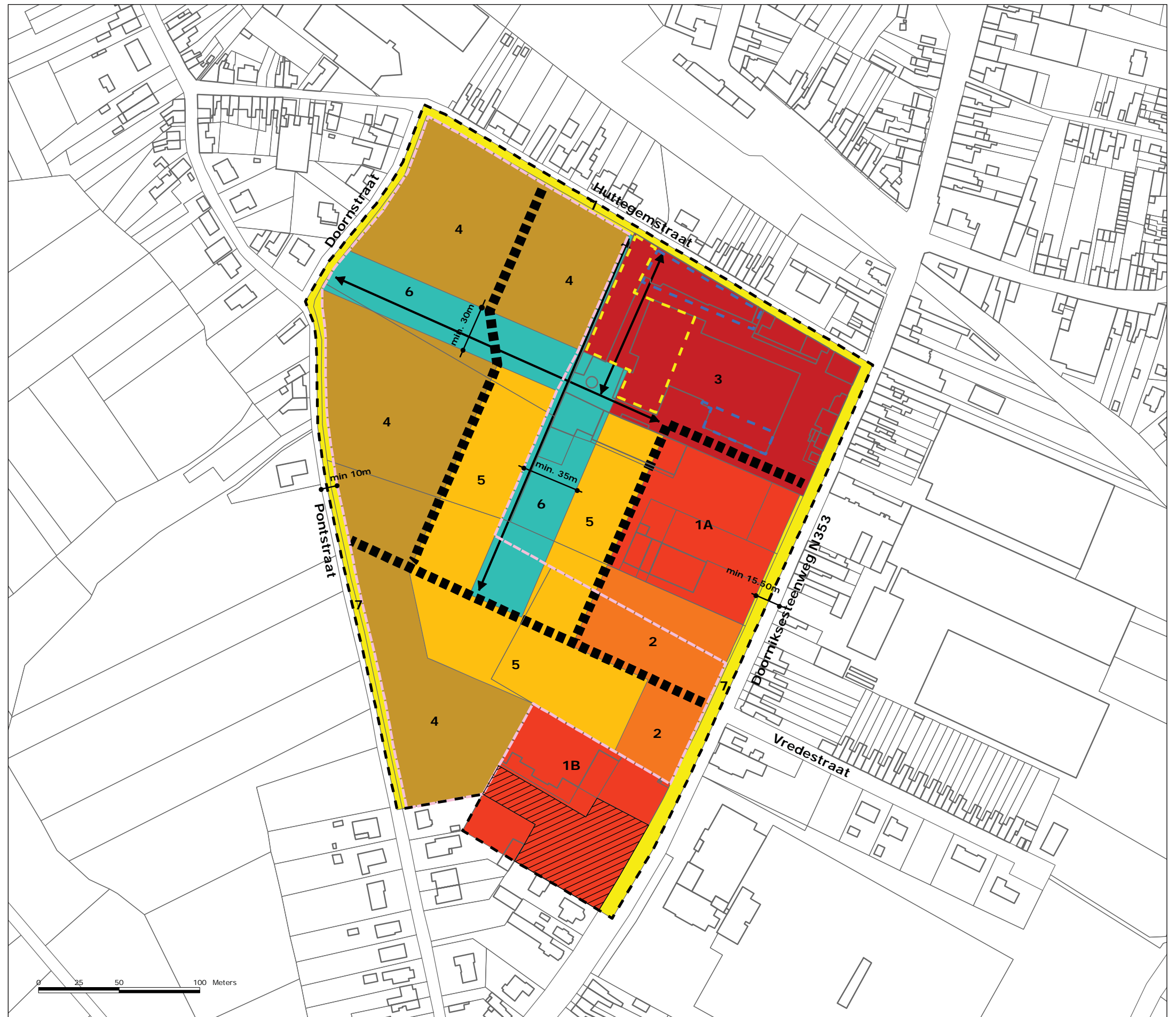
Legende

-  plangebied
-  zone 1 (A-B) : zone voor gemengde functies
-  zone 2: zone voor wonen
-  zone 3: zone voor gemengde functies op waardevolle site
-  zone 4: zone voor wonen met beperkte nevenfuncties, open en halfopen bebouwing
-  zone 5: zone voor wonen met beperkte nevenfuncties, aanéengesloten en gestapelde bebouwing
-  zone 6: zone voor openbaar groen
-  zone 7: zone voor openbare weginfrastructuur

Overdruk

-  aslijn voor openbare weginfrastructuur van het woongebied
-  aslijn voor voetgangers en fietsers - verbinding
-  deelzone voor bijkomende bestemming: bedrijvigheid verenigbaar met woonomgeving
-  af te breken gebouwen
-  op te heffen verkavelingsvergunning
-  deel van het plangebied met normen voor een sociaal en bescheiden woonaanbod

Verkavelingsvergunning V.K. A 113 wordt opgeheven.



10. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0. Algemene voorschriften		
0.1	<p>Parkeergelegenheid Per zone moet er per gebouwde wooneenheid minstens anderhalve parkeerplaats voorzien worden. Dit betekent dat er minimum 1 garage, carport of standplaats op het privédomein van de wooneenheid moet worden voorzien en dat een halve plaats per wooneenheid op het openbaar domein kan worden voorzien.</p> <p>Voor meergezinswoningen en appartementen dient het parkeren verplicht in een (half)ondergrondse parking te worden gegroepeerd. De in- en uitrit van de gegroepeerde parking naar het openbaar domein moet op een verkeerstechnisch veilige manier worden uitgevoerd.</p> <p>De parkeervraag voor de aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen dient eveneens op eigen terrein opgelost te worden. Een overzicht van de parkeerbehoefte en -aanbod dient te worden gemotiveerd in een parkeernota die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningen worden gevoegd. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>	<p>Parkeergelegenheid Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</p>
0.2	<p>Verharding op privaat domein Monolithische/niet-waterdoorlatende verhardingen zijn enkel toegelaten voor terrassen van beperkte omvang in nauwe aansluiting bij de woning en voor het toegankelijk maken van de verschillende gebouwen.</p>	<p>Verharding Verhardingen zoals asfalt, terrastegels, ... (monolithisch), zijn toegelaten voor het toegankelijk maken van alle gebouwen op de site en voor terrassen aansluitend bij de woning.</p>
0.3	<p>Stapelen van goederen Stapelen van goederen in open lucht kan toegelaten worden onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gestapelde goederen, hoger dan 2 m, moeten binnen worden geplaatst; • gestapelde goederen, lager dan 2 m mogen buiten worden geplaatst op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden vanaf het openbaar domein; • tussen de rooilijn en voorbouwlijn mogen geen goederen worden gestapeld. 	
0.4	<p>Publiciteit Publiciteit dient maximaal geïntegreerd te zijn in de globale architectuur van de inrichtingen en constructies. Dit aspect maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>Publiciteit Reclamepanelen op de gevels, vlaggenmasten, losstaande publiciteitsborden en -kolommen.</p>
0.5	<p>Bestaande vergunde bebouwing Bestaande bebouwing die vergund (geacht) is, die afwijkt van de gestelde bepalingen mag behouden blijven zowel wat bebouwing als functie betreft en worden verbouwd, zolang de bebouwing geen fundamentele structurele wijzigingen ondergaat.</p>	<p>Bestaande vergunde bebouwing Enkel vergunde of vergund geachte constructies valt onder deze regeling. De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p> <p>Onder andere de bebouwing van de voormalige schrijnwerkerij Beunens valt onder deze regeling.</p> <p>Een grondige verbouwing zoals de volledige vernieuwing (dit is afbraak en heropbouw) van minimaal twee gevels (dit is ook het dak) of een volledige vernieuwing van alle binnenmuren, kan als een fundamentele wijziging worden beschouwd.</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>0.6 Inrichtingsstudie Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe woningbouwprojecten en verkavelingen en voor aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen, wordt een inrichtingsstudie gevoegd voor de totale zone 2, 3, 4 of 5 of deelzone 1A of 1B waarin het voorwerp van de aanvraag ligt. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de zone 2, 3, 4 of 5 of deelzone 1A of 1B en in het omliggende gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de zone of deelzone of het omliggende gebied.</p> <p>Bij de inrichtingsstudie moet ten minste aandacht worden besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de inrichting van alle openbare wegeninfrastructuur en parkeervoorzieningen; • de inrichting van alle openbare groene ruimte; • de gewenste woningdichtheid; • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en bestemmingen; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • de inpassing in de omgeving. <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	
<p>0.7 Fasering ontwikkeling zone Indien een eigenaar of ontwikkelaar in de zone of deelzone het verkavelen of het bebouwen van de betrokken gronden faseert en daarvoor opeenvolgende aanvragen voor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning indient, dan gelden niettemin de verplichtingen van de aangeduide dichtheden. Bij elke fase dient per fase de vooropgestelde dichtheid behaald. Indien dit niet het geval is, dan dient de eigenaar/ ontwikkelaar aan te tonen hoe de verplichte dichtheid over de volledige zone of deelzone gegarandeerd wordt.</p>	<p>Fasering ontwikkeling zone Dit voorschrift heeft tot doel te vermijden dat door fasering of opsplitsing van de ontwikkeling van de zone of deelzone niet meer zou moeten worden voldaan aan de verplichtingen van woningdichtheden. De ontwikkelingsfasen worden als één geheel beschouwd, en de normen worden op het geheel toegepast.</p> <p>Concreet betekent dit dat als in een eerste ontwikkelingsfase de beoogde woondichtheid niet gehaald wordt, dit zal moeten worden gecompenseerd in een latere ontwikkelingsfase.</p> <p>Het is uiteraard nuttig en wenselijk dat de aanvrager van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunningen die een woonzone plant te ontwikkelen, maar dat gefaseerd doet, bij het indienen van een aanvraagdossier aangeeft welke gronden hij in het gebied plant te ontwikkelen, en hoe hij meent voor het geheel te zullen voldoen aan de gestelde normen.</p>
<p>0.8 Seveso-inrichtingen De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken', wordt niet toegelaten.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
Deel van het plangebied met normen voor een sociaal en bescheiden woonaanbod (overdruk)	Het deel van het plangebied komt overeen met het woonuitbreidingsgebied, zoals voorzien op het gewestplan. Binnen dit gebied worden normen opgelegd inzake sociaal en bescheiden woonaanbod.
<p>0.9 Normen sociaal woonaanbod In het gebied, dat in overdruk is aangeduid, kan een vergunning voor:</p> <p>1 ° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;</p> <p>2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden;</p> <p>3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;</p> <p>4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;</p> <p>pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:</p> <p>a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;</p> <p>b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijftientwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.</p>	<p>Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage " sociaal wonen" te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.</p> <p>Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).</p> <p>Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.10	<p>Normen bescheiden woonaanbod In het gebied, dat in overdruk is aangeduid, kan een vergunning voor:</p> <p>1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;</p> <p>2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden;</p> <p>3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;</p> <p>4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;</p> <p>pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:</p> <p>a) voor wat betreft gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen: ten minste veertig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het Gemeentelijk Reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod;</p> <p>b) voor wat betreft gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen: ten minste twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het Gemeentelijk Reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.</p>	<p>Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage "bescheiden wonen" te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.</p> <p>Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.2.4 van het decreet betreffende het grond- en panden beleid (DGPB).</p> <p>Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft.</p> <p>Onder bescheiden woonaanbod moet worden begrepen: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, respectievelijk overige woonegelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³.</p>
0.11	<p>Dichtheidsnorm sociaal en bescheiden woonaanbod Voor het sociaal en bescheiden woonaanbod geldt een woningdichtheid van minimum 25 en maximum 35 woningen per ha. Deze dichtheidsnorm moet worden verrekend over de netto-bebouwbare oppervlakte, dus zonder rekening te houden met gronden die behoren tot het openbaar domein.</p>	<p>Deze dichtheidsnorm is van toepassing voor het buitengebied, zoals bepaald in het decreet betreffende het grond- en panden beleid (DGPB). De gemeente Avelgem behoort tot het buitengebied.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 1 (A-B): Zone voor gemengde functies		hoofdcategorie: wonen
1.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt verstaan: handel, horeca, bedrijven verenigbaar met de woonomgeving, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en socioculturele en recreatieve voorzieningen.</p> <p>De maximale perceelsoppervlakte van de bedrijven verenigbaar met de woonomgeving bedraagt 2.500 m². Een bedrijf verenigbaar met de woonomgeving is een kleinschalig bedrijf met een beperkte impact op vlak van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ruimte (ruimte-inname & uitwendig voorkomen), • milieu (geen milieubelastend karakter), • verkeer (weinig verkeersgenererend). <p>Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • grootschalige kleinhandel meer dan 1.500 m²; • grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving; • socioculturele en recreatieve voorzieningen met lawaaihinder voor de omgeving; • milieubelastende en/of hinderlijke bedrijven. <p>Om de verweving van functies effectief te realiseren moeten in deelzone 1A minimaal 20 woningen gerealiseerd worden. In deelzone 1B moeten minimaal 22 woningen gerealiseerd worden.</p> <p>Bestaande vergunde functies, die niet in overeenstemming zijn met bovenstaande voorschriften, kunnen behouden worden. Alle werken, noodzakelijk voor het in stand houden van de gebouwen waarin deze functies gevestigd zijn, mogen uitgevoerd worden. Substantiële uitbreidingen van de gebouwen waarin deze functies gevestigd zijn, zijn niet toegelaten.</p>	<p>Bestemming In deze zone wordt een hoge dichtheid en een verweving van functies nagestreefd.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Handel: winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, ...</p> <p>Horeca: restaurant, café, hotel, ...</p> <p>Voorbeelden van bedrijven verenigbaar met de woonomgeving zijn: stapelplaatsen, kleinschalige ambachtelijke bedrijven, autogarage met werkplaats, interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman ...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, ...</p> <p>Socioculturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes, ...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: (indoor)speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra, karting, bowling, ...</p> <p>Voor het bepalen van het minimaal aantal woningen wordt uitgegaan van een minimale dichtheid van 25 woningen per ha voor de percelen gelegen langs de Doorniksesteenweg, zoals in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan aangegeven werd. De oppervlaktes van de deelzones 1A en 1B bedragen respectievelijk 0,80 ha en 0,88 ha. Dit betekent dat er respectievelijk minimaal 20 en 22 wooneenheden moeten gerealiseerd worden (zie ook 5.4-5.5 in de toelichtingsnota).</p>
1.2	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; • de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; • de gewenste woondichtheid; • de inpassing in de omgeving. <p>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</p>	<p>Activiteiten in 'de zone voor gemengde functies' moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). Hinderlijke activiteiten die veel verkeer genereren of stof, lawaai- of geurhinder veroorzaken kunnen niet toegelaten worden.</p> <p>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ... van het project of gebouw.</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.3	<p>Naast het wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen is de zone ook bestemd voor groene en verharde openbare ruimtes.</p> <p>In de 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. Bij wegenis zal in functie van het type de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter.</p> <p>Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</p>	<p>De 'zone voor gemengde functies' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies...</p>
1.4	<p>Woningtypologie Eengezinswoningen zijn toegelaten in aaneengesloten en gestapelde bebouwing. Meergezinswoningen en appartementsgebouwen zijn ook toegelaten.</p>	<p>Woningtypologie Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein. Bij het ontwerpen van dergelijke woningen moet extra aandacht worden besteed aan het wooncomfort en privacy van de woningen. Deze woonvorm biedt een antwoord op de vragen van woonverdichting en –differentiatie.</p>
1.5	<p>Terreinbezetting De maximale terreinbezetting per perceel bedraagt 50%.</p>	<p>Terreinbezetting: alle bebouwing, d.i. het hoofdgebouw en alle bijgebouwen, exclusief verharding in de tuinzone of parkeerzones.</p>
1.6	<p>Bouwvoorschriften Het maximaal aantal bouwlagen is 3. Daarboven kan een bewoonbare dakverdieping gerealiseerd worden. De bebouwde oppervlakte van de bewoonbare dakverdieping is maximum 70% van de onderliggende bouwlaag en heeft een teruggetrokken voorbouwlijn van minimum 2 m.</p> <p>Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren of tussen vloer en dak van een gebouw. Bijkomende ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten. Niet-woonfuncties kunnen enkel gerealiseerd worden op de gelijkvloerse en eventueel ondergrondse bouwlagen.</p> <p>De dakvorm is vrij. Dakterrassen worden toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt.</p> <p>Bij de inplanting van meergezinswoningen en appartementen, moet extra aandacht besteed worden aan het wooncomfort, de bezonning en de privacy t.o.v. de omgeving.</p>	<p>Bouwvoorschriften Richtinggevend wordt meegegeven dat een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto- hoogte van 3 m.</p> <p>Bijkomende ondergrondse bouwlagen zijn kelders, ondergrondse parkeergarages, ...</p>
1.7	<p>Perceelsbegrenzing Perceelsbegrenzingsdienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. De maximale hoogte van de perceelsbegrenzing bedraagt 2 m. In de voortuinstrook dient de hoogte beperkt te blijven tot 0,60 m.</p>	<p>Perceelsbegrenzing De perceelsbegrenzingsdienen van tuinen kunnen onder meer bestaan uit beplanting, palen en draad, bakstenen muren, houten omheiningen, ...</p>
1.8	<p>Groenbuffer Handelszaken groter dan 500 m², bedrijven en stapelplaatsen moeten een strook met buffergroen ten aanzien van de aanpalende percelen aanleggen.</p> <p>Het buffergroen bestaat uit een levende groenaanplanting van gemengde streekeigen beplanting van minimaal 5 m breed.</p> <p>Indien deze bufferstrook door de bestaande vergunde bebouwing niet kan gerealiseerd worden zoals hierboven omschreven, dienen de gebouwen met een beeldkwalitatieve gevel afgewerkt te worden naar de aanpalende percelen toe.</p>	<p>Groenbuffer Een beeldkwalitatieve gevel kan bijvoorbeeld een begroeide gevel of een gevel in baksteen zijn.</p>
1.9	<p>Bouwvrije strook Ten opzichte de rooilijn van de Doorniksesteenweg geldt een bouwvrije strook van 5 meter.</p>	



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Aslijn voor openbare wegeninfrastructuur van het woongebied (overdruk - symbolisch)		
1.10	Het symbool geeft de aslijn weer voor de aanleg van de openbare wegeninfrastructuur voor de ontsluiting van de woningen. De aslijn kan verschoven worden over een maximale afstand van 10 m. De wegenis moet wel aansluiten bij de op het verordenend plan aangeduide punten aan de Doorniksesteenweg.	
1.11	Op de plaatsen waar de aslijn voor openbare wegeninfrastructuur van het woongebied samenvalt met de zonegrens, schuift de zonegrens mee wanneer de aslijn voor openbare wegeninfrastructuur verschoven wordt.	
1.12	Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten. De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als interne ontsluitingsweg (erftoegangsweg) van de woningen. De breedte tussen de rooilijnen van de aan te leggen wegen is minimaal 10 m.	
Op te heffen verkavelingsvergunning (overdruk)		
1.13	De in overdruk aangeduide verkavelingsvergunning V.K. A 113 en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften worden opgeheven.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 2: Zone voor wonen		hoofdcategorie: wonen
2.1	Deze zone is bestemd voor wonen. Minimaal moeten 18 wooneenheden verspreid over de gehele zone gerealiseerd worden.	Voor het bepalen van het minimaal aantal woningen wordt uitgegaan van een minimale dichtheid van 25 woningen per ha voor de percelen gelegen langs de Doorniksesteenweg, zoals in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan aangegeven werd. De oppervlakte van de zone bedraagt 0,71 ha. Dit betekent dat er minimaal 18 wooneenheden moeten gerealiseerd worden (zie ook 5.4-5.5 in de toelichtingsnota).
2.2	In de 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. Bij wegenis zal in functie van het type de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.	Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ... Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...
2.3	Woningtypologie Eengezinswoningen zijn toegelaten in aanéngesloten en gestapelde bebouwing. Meergezinswoongebouwen en appartementsgebouwen zijn ook toegelaten.	Woningtypologie Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein. Bij het ontwerpen van dergelijke woningen moet extra aandacht worden besteed aan het wooncomfort en privacy van de woningen. Deze woonvorm biedt een antwoord op de vragen van woonverdichting en –differentiatie.
2.4	Bouwvoorschriften Het maximaal aantal bouwlagen is 3. Daarboven kan een bewoonbare dakverdieping gerealiseerd worden. De bebouwde oppervlakte van de bewoonbare dakverdieping is maximum 70% van de onderliggende bouwlaag en heeft een teruggetrokken voorbouwlijn van minimum 2 m. Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren of tussen vloer en dak van een gebouw. Bijkomende ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten. De dakvorm is vrij. Dakterrassen worden toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt. Bij de inplanting van meergezinswoningen en appartementen, moet extra aandacht worden besteed aan het wooncomfort, de bezonning en de privacy t.o.v. de omgeving.	Bouwvoorschriften Een bijgebouw is een van de woning losstaand volume opgericht in de tuin van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, Het bijgebouw mag geen woonruimte (of nevenfunctie) bevatten. Richtinggevend wordt meegegeven dat een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto- hoogte van 3 m. Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage, ...
2.5	Perceelsbegrenzing Perceelsbegrenzingsdienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. De maximale hoogte van de perceelsbegrenzing bedraagt 2 m. In de voortuinstrook dient de hoogte beperkt te blijven tot 0,60 m.	Perceelsbegrenzing De perceelsbegrenzingsdienen van tuinen kunnen onder meer bestaan uit beplanting, palen en draad, bakstenen muren, houten omheiningen, ...
2.6	Bouwwrije strook Ten opzichte de rooilijn van de Doorniksesteenweg geldt een bouwwrije strook van 5 meter.	
Aslijn voor openbare wegeninfrastructuur van het woongebied (overdruk - symbolisch)		■ ■
2.7	Het symbool geeft de aslijn weer voor de aanleg van de openbare wegeninfrastructuur voor de ontsluiting van de woningen. De aslijn kan verschoven worden over een maximale afstand van 10 m. De wegenis moet wel aansluiten bij de op de het verordenend plan aangeduide punten aan de Doorniksesteenweg.	
2.8	Op de plaatsen waar de aslijn voor openbare wegeninfrastructuur van het woongebied samenvalt met de zonegrens, schuift de zonegrens mee wanneer de aslijn voor openbare wegeninfrastructuur verschoven wordt.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.9 Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten.</p> <p>De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als interne ontsluitingsweg (erftoegangsweg) van de woningen. De breedte tussen de rooilijnen van de aan te leggen wegen is minimaal 10 m.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 3: Zone voor gemengde functies op waardevolle site		hoofdcategorie: wonen
3.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt verstaan: handel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en socioculturele en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • grootschalige kleinhandel meer dan 1.500 m² ; • grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving; • socioculturele en recreatieve voorzieningen met lawaaihinder voor de omgeving. <p>Bestaande vergunde functies, die niet in overeenstemming zijn met bovenstaande voorschriften, kunnen behouden worden. Alle werken, noodzakelijk voor het in stand houden van de gebouwen waarin deze functies gevestigd zijn, mogen uitgevoerd worden. Substantiële uitbreidingen van de gebouwen waarin deze functies gevestigd zijn, zijn niet toegelaten.</p>	<p>Bestemming In deze zone wordt een hoge dichtheid en een verweving van functies nagestreefd.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Handel: winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, ...</p> <p>Horeca: restaurant, café, hotel, ...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, ...</p> <p>Socioculturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuinjtes ...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: (indoor)speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra, karting, bowling, ...</p>
3.2	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; • de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; • de gewenste woondichtheid; • de inpassing in de omgeving. <p>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</p>	<p>Activiteiten in 'de zone voor gemengde functies' moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). Hinderlijke activiteiten die veel verkeer genereren of stof, lawaai- of geurhinder veroorzaken kunnen niet toegelaten worden.</p> <p>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ... van het project of gebouw.</p>
3.3	<p>Naast het wonen en aan het wonen verwante activiteiten en functies is de zone ook bestemd voor groene en verharde openbare ruimtes.</p> <p>In de 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, met bijzondere aandacht voor de erfgoedwaarde van de site. Wegenis dient ingericht te worden met een zuiver verblijvend karakter.</p> <p>Bij de aanleg van openbaar groen moet gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</p>	<p>De 'zone voor gemengde functies' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies,...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.4	<p>De beschermde gebouwen nl. het spinnerijgebouw, de opslagplaats, de spoorlijn en de brandstofpomp moeten worden behouden. De elementen binnen het beschermde dorpsgezicht (het kantoorgebouw, de conciërgewoning, de directeurswoning en de huidige fotograafwinkel) dienen maximaal bewaard te worden.</p> <p>Het wonen en de aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden ondergebracht in de bestaande bebouwing. Hiervoor kunnen de bestaande gebouwen worden verbouwd en vernieuwd. Volledige afbraak is niet toegelaten. Het behoud van het karakter en de verschijningsvorm is een voorwaarde.</p> <p>De verbouwde, herbouwde of uitgebreide bebouwing dient zich maximaal te integreren in de omgeving. Hiertoe moeten duurzame materialen worden gebruikt.</p> <p>Slopen van gebouwen die behoren tot de beschermde gebouwen of tot het beschermde dorpsgezicht kan enkel om storende elementen uit te zuiveren of om volumes die de erfgoedwaarden van de site hinderen te verwijderen.</p>	<p>Onder behoud van het karakter en de verschijningsvorm wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die karakteristiek zijn voor de bestaande gebouwen, zoals globaal uitzicht en typologie van de gebouwen, dienen gerespecteerd te worden. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing of uitbreiding een moderne eigentijdse vormtaal en/of materiaalgebruik kan gebruikt worden, mits dit gebeurt in respect met het bestaande en/of inpasbaar is in de omgeving.</p> <p>Integratie in de omgeving houdt in dat de vormtaal (architecturale vormgeving: stijkenmerken, typologie, volumeverhoudingen en de schaal van het gebouw in zijn omgeving ...), het materiaalgebruik en het kleurgebruik het beeld van de omgeving dienen te ondersteunen.</p>
3.5	<p>Overgangsmaatregel Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor wonen in bestaande woningen en voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven, met uitsluiting van het oprichten van nieuwe gebouwen en vergelijkbare constructies.</p>	<p>Overgangsmaatregel Voor wonen in bestaande woningen en bedrijvigheid met bedrijfsgebouw in het gebied.</p> <p>Het gaat om een overgangsmaatregel, bestaande bedrijven kunnen overgenomen worden door een andere rechtspersoon zonder het statuut bestaand te verliezen op voorwaarde dat de activiteit dezelfde of gelijkaardig blijft.</p>
3.6	<p>Deelzone voor bijkomende bestemming: bedrijvigheid verenigbaar met de woonomgeving </p> <p>Binnen deze deelzone die op het verordenend plan is afgebakend, zijn ook bedrijven verenigbaar met de woonomgeving met één van de volgende hoofdactiviteiten toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kantoorachtige bedrijven; • onderzoek- en ontwikkelingsactiviteiten; • opslag en lichte verwerking van goederen. <p>Bedrijven gericht op productie van goederen, milieubelastende en/of hinderlijke bedrijven zijn niet toegelaten.</p> <p>De bedrijfsactiviteiten zijn enkel toegelaten op de gelijkvloerse verdieping van de bestaande gebouwen. De maximale vloeroppervlakte bedraagt 1.000 m² per bedrijf.</p>	<p>Dit voorschrift is erop gericht om de bestaande situatie te kunnen behouden (zie 5.1 in de toelichtingsnota).</p> <p>Voorbeelden van bedrijven verenigbaar met de woonomgeving zijn: stapelplaatsen, kleinschalige ambachtelijke bedrijven, autogarage met werkplaats, interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman ...</p>
3.7	<p>Af te breken gebouwen </p> <p>Binnen deze deelzone die op het verordenend plan is afgebakend, moeten de bestaande gebouwen worden afgebroken.</p> <p>De muur ter hoogte van de Huttegemstraat dient tot op minimum 1 meter hoogte te worden bewaard of herbouwd. Ter hoogte van de Huttegemstraat kunnen maximaal 3 nieuwe patiowoningen gebouwd worden. De percelen van deze patiowoningen hebben een oppervlakte van maximum 200 m². Ze bestaan uit maximaal 2 bouwlagen.</p>	<p>Af te breken gebouwen De gebouwen moeten afgebroken worden om het visueel perspectief in de Huttegemstraat te verbreden (zie 5.1 in de toelichtingsnota). De muur aan de Huttegemstraat dient tot op minimum 1 meter hoogte bewaard of herbouwd te worden om het omsloten karakter van de site van de Grootte Fabriek niet te doorbreken.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Aslijn voor openbare wegeninfrastructuur van het woongebied (overdruk - symbolisch)		
3.8	Het symbool geeft de aslijn weer voor de aanleg van de openbare wegeninfrastructuur voor de ontsluiting van de woningen. De aslijn kan verschoven worden over een maximale afstand van 10 m. De wegenis moet wel aansluiten bij de op het verordenend plan aangeduide punten aan de Doorniksesteenweg.	
3.9	Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten. De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als interne ontsluitingsweg (erftoegangsweg) van de woningen. De breedte tussen de rooilijnen van de aan te leggen wegen is minimaal 10 m.	
Aslijn voor voetgangers- en fietsersverbinding (overdruk - symbolisch)		
3.10	De pijl geeft symbolisch aan waar een verbinding voor voetgangers en fietsers moet worden aangelegd.	
3.11	De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 4: Zone voor wonen met beperkte nevenfuncties - open en halfopen bebouwing		hoofdcategorie: wonen
4.1	<p>Bestemming Het gebied is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. De hoofdfunctie is wonen. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen. Per perceel dient minimaal 1 wooneenheid te worden voorzien.</p> <p>Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: kleinschalige kleinhandel, private diensten en kantoren, socioculturele voorzieningen.</p> <p>Nevenfuncties worden per perceel beperkt tot maximum 100 m² vloeroppervlakte. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekkende werking worden toegelaten.</p> <p>Minimaal moeten 30 woningen verspreid over de gehele zone gerealiseerd worden.</p>	<p>Bestemming Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Kleinschalige kleinhandel: buurtwinkel, bakker, ...</p> <p>Private diensten en kantoren: kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, ...</p> <p>Socioculturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuinjes, ...</p> <p>Voor het bepalen van het aantal woningen wordt uitgegaan van een minimale dichtheid van 8 woningen per ha (over de gehele zone, inclusief openbare groenzone), zoals in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan aangegeven werd (zie ook 5.4-5.5 in de toelichting).</p>
4.2	<p>Naast het wonen met beperkte nevenfuncties is de zone ook bestemd voor groene en verharde openbare ruimtes.</p> <p>In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Bij wegeenis zal in functie van het type de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</p>	<p>De 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies,...</p>
4.3	<p>Woningtypologie Eengezinswoningen zijn toegelaten in open en halfopen bebouwing.</p>	
4.4	<p>Bouwvoorschriften De woningen hebben maximaal 2 bouwlagen. Daarboven kan een bewoonbare dakverdieping gerealiseerd worden. De bebouwde oppervlakte van de bewoonbare dakverdieping is maximum 70% van de onderliggende bouwlaag en heeft een teruggetrokken voorbouwlijn van minimum 2 m. Nevenfuncties worden enkel op de gelijkvloerse verdieping toegelaten.</p> <p>Bijgebouwen hebben maximaal 1 bouwlaag.</p> <p>Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren of tussen vloer en dak van een gebouw.</p> <p>Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.</p> <p>Dakvorm is vrij.</p> <p>De terreinbezetting is maximaal 40%.</p>	<p>Bouwvoorschriften Een bijgebouw is een van de woning losstaand volume opgericht in de tuin van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, Het bijgebouw mag geen woonruimte (of nevenfunctie) bevatten.</p> <p>Richtinggevend wordt meegegeven dat een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto- hoogte van 3 m.</p> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage, ...</p> <p>Terreinbezetting: alle bebouwing, d.i. de woning met eventuele nevenfuncties en alle bijgebouwen, exclusief verharding in de tuinzone.</p>
4.5	<p>Opsplitsing van woningen omwille van sociale omstandigheden Samenvoegen of opsplitsen van eengezinswoningen is niet toegestaan. Het is wel toegelaten om binnen een eengezinswoning aparte woonruimten van beperkte oppervlakte voor zorgbehoevende personen te voorzien, voor zover hiermee geen volwaardige tweede eengezinswoning wordt gecreëerd en voor zolang de zorgverstrekking duurt.</p>	<p>Opsplitsing van woningen omwille van sociale omstandigheden Wanneer een bejaarde of een gehandicapt persoon (al dan niet familie) inwoont zodat de bewoners van het huis zelf kunnen instaan voor de verzorging van de persoon (of personen) in kwestie kan gesproken worden van particuliere zorgverstrekking. Grote voordelen van deze woonvorm zijn enerzijds het streven van integratie van zorgbehoevenden (ouderen en gehandicapten), anderzijds het streven naar een vermindering van de behoefte aan, en de kosten van, professionele hulpverlening. Een volwaardige nieuwe, bijkomende wooneenheid is niet toegelaten m.a.w. er zijn geen afzonderlijke opritten, adressen, brievenbussen, ... mogelijk.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.6	<p>Perceelsbegrenzing Perceelsbegrenzings dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. De maximale hoogte van de perceelsbegrenzing bedraagt 2 m. In de voortuinstrook dient de hoogte beperkt te blijven tot 0,60 m.</p>	<p>Perceelsbegrenzing De perceelsbegrenzings van tuinen kunnen onder meer bestaan uit beplanting, palen en draad, bakstenen muren, houten omheiningen, ...</p>
<p>Aslijn voor openbare wegeninfrastructuur van het woongebied (overdruk - symbolisch)</p>		<p>■ ■ </p>
4.7	<p>Het symbool geeft de aslijn weer voor de aanleg van de openbare wegeninfrastructuur voor de ontsluiting van de woningen. De aslijn kan verschoven worden over een maximale afstand van 10 m.</p>	
4.8	<p>Op de plaatsen waar de aslijn voor openbare wegeninfrastructuur van het woongebied samenvalt met de zonegrens, schuift de zonegrens mee wanneer de aslijn voor openbare wegeninfrastructuur verschoven wordt.</p>	
4.9	<p>Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten.</p> <p>De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als interne ontsluitingsweg (erftoegangsweg) van de woningen. De breedte tussen de rooilijnen van de aan te leggen wegen is minimaal 10 m.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 5: Zone voor wonen met beperkte nevenfuncties - aaneengesloten en gestapelde bebouwing		hoofdcategorie: wonen
5.1	<p>Bestemming Het gebied is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. De hoofdfunctie is wonen. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen. Per perceel dient minimaal 1 wooneenheid te worden voorzien.</p> <p>Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: kleinschalige kleinhandel, private diensten en kantoren, socioculturele voorzieningen.</p> <p>Nevenfuncties worden per perceel beperkt tot maximum 100 m² vloeroppervlakte. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekking worden toegelaten.</p> <p>Minimaal moeten 33 woningen verspreid over de gehele zone gerealiseerd worden.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Kleinschalige kleinhandel: buurtwinkel, bakker, ...</p> <p>Private diensten en kantoren: kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, ...</p> <p>Socioculturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes, ...</p> <p>Voor het bepalen van het aantal woningen wordt uitgegaan van een minimale dichtheid van 15 woningen per ha over de hele zone, inclusief openbare groenzone (zie ook 5.4-5.5 in de toelichtingsnota).</p>
5.2	<p>Naast het wonen met beperkte nevenfuncties is de zone ook bestemd voor groene en verharde openbare ruimtes.</p> <p>In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Bij wegnis zal in functie van het type de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</p>	<p>De 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, berm, groenvoorziening, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies...</p>
5.3	<p>Woningtypologie Eengezinswoningen zijn toegelaten in aaneengesloten en gestapelde bebouwing. Meergezinswoningen en appartementsgebouwen zijn niet toegelaten.</p>	<p>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein. Bij het ontwerpen van dergelijke woningen moet extra aandacht worden besteed aan het wooncomfort en privacy van de woningen. Deze woonvorm biedt een antwoord op de vragen van woonverdichting en -differentiatie.</p>
5.4	<p>Bouwvoorschriften De woningen met eventuele nevenfuncties hebben maximaal 3 bouwlagen. Hierboven kan geen bewoonbare dakverdieping opgericht worden.</p> <p>Bijgebouwen hebben maximaal 1 bouwlaag.</p> <p>Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren of tussen vloer en dak van een gebouw.</p> <p>Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.</p> <p>Bij gestapelde woningen moet extra aandacht besteed worden aan het wooncomfort, de bezonning en de privacy t.o.v. de omgeving.</p> <p>Dakvorm is vrij.</p> <p>Dakterrassen zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt.</p>	<p>Een bijgebouw is een van de woning losstaand volume opgericht in de tuin van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, Het bijgebouw mag geen woonruimte (of nevenfunctie) bevatten.</p> <p>Richtinggevend wordt meegegeven dat een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto- hoogte van 3 m.</p> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
5.5	<p>Opsplitsing van woningen omwille van sociale omstandigheden Samenvoegen of opsplitsen van bestaande eengezinswoningen is niet toegestaan. Het is wel toegelaten om binnen een eengezinswoning aparte woonruimten van beperkte oppervlakte voor zorgbehoevende personen te voorzien, voor zover hiermee geen volwaardige tweede eengezinswoning wordt gecreëerd en voor zolang de zorgverstrekking duurt.</p>	<p>Opsplitsing van woningen omwille van sociale omstandigheden Wanneer een bejaarde of een gehandicapt persoon (al dan niet familie) inwoont zodat de bewoners van het huis zelf kunnen instaan voor de verzorging van de persoon (of personen) in kwestie kan gesproken worden van particuliere zorgverstrekking. Grote voordelen van deze woonvorm zijn enerzijds het streven van integratie van zorgbehoevenden (ouderen en gehandicapten), anderzijds het streven naar een vermindering van de behoefte aan, en de kosten van, professionele hulpverlening. Een volwaardige nieuwe, bijkomende wooneenheid is niet toegelaten m.a.w. er zijn geen afzonderlijke opritten, adressen, brievenbussen, ... mogelijk.</p>
5.6	<p>Perceelsbegrenzing Perceelsbegrenzings dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. De maximale hoogte van de perceelsbegrenzing bedraagt 2 m. In de voortuinstrook dient de hoogte beperkt te blijven tot 0,60 m.</p> <p>De perceelbegrenzings t.o.v. zone 6 'zone voor openbaar groen' moeten visueel één geheel vormen met een uniform en kwalitatief materiaalgebruik. Houten omheiningen en palen en draad worden hier niet toegelaten.</p>	<p>Perceelsbegrenzing De perceelsbegrenzings van tuinen kunnen onder meer bestaan uit beplanting, palen en draad, bakstenen muren, houten omheiningen, ...</p>
<p>Aslijn voor openbare wegeninfrastructuur van het woongebied (overdruk - symbolisch)</p>		<p>■ ■ </p>
5.7	<p>Het symbool geeft de aslijn weer voor de aanleg van de openbare wegeninfrastructuur voor de ontsluiting van de woningen. De aslijn kan verschoven worden over een maximale afstand van 10 m.</p>	
5.8	<p>Op de plaatsen waar de aslijn voor openbare wegeninfrastructuur van het woongebied samenvalt met de zonegrens, schuift de zonegrens mee wanneer de aslijn voor openbare wegeninfrastructuur verschoven wordt.</p>	
5.9	<p>Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten.</p> <p>De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als interne ontsluitingsweg (erftoegangsweg) van de woningen. De breedte tussen de rooilijnen van de aan te leggen wegen is minimaal 10 m.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 6: Zone voor openbaar groen		hoofdcategorie: overig groen
6.1	De zone is bestemd voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van een openbare groenzone. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten.	
6.2	Deze zone 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 openbare groenzone. Bebouwing met een erfgoedwaarde zoals bvb. de koelvijver en de schoorsteen moet behouden blijven in deze zone. Bestaande gebouwen en constructies zonder erfgoedwaarde en gelegen in de zone voor openbaar groen, dienen te worden afgebroken.	Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de groenfunctie van het gebied. Het is een nevensgeschikte functie.
6.3	Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten. De fiets- en wandelpaden moeten aangelegd worden met waterdoorlaatbare materialen.	
6.4	De plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden zijn toegelaten.	
6.5	De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegankelijkheid en rond sport-, speel-, of rustconstructies. Het algemene karakter van de zone moet onverhard en beplant zijn.	
Aslijn voor openbare wegeninfrastructuur van het woongebied (overdruk - symbolisch)		■ ■
6.6	Het symbool geeft de aslijn weer voor de aanleg van de openbare wegeninfrastructuur voor de ontsluiting van de woningen. De aslijn kan verschoven worden over een maximale afstand van 10 m.	
6.7	Op de plaatsen waar de aslijn voor openbare wegeninfrastructuur van het woongebied samenvalt met de zonegrens, schuift de zonegrens mee wanneer de aslijn voor openbare wegeninfrastructuur verschoven wordt.	
6.8	Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten. De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als interne ontsluitingsweg (erftoegangsweg) van de woningen. De breedte tussen de rooilijnen van de aan te leggen wegen is minimaal 10 m.	
Aslijn voor voetgangers- en fietsersverbinding (overdruk - symbolisch)		↔
6.9	De pijl geeft symbolisch aan waar een verbinding voor voetgangers en fietsers moet worden aangelegd.	
6.10	De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 7: Zone voor openbare wegeninfrastructuur		hoofdcategorie: lijninfrastructuur
7.1	<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> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	<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.</p> <p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.</p>
7.2	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, elektriciteitscabine, fietsenstallingen, infobord.
7.3	<p>De inrichting van de weg dient afgestemd te worden op de functie en het gebruik van de weg.</p> <p>Ter hoogte van zone 4: 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties - open en halfopen bebouwing' wordt de totale breedte van het openbaar domein vastgelegd op minimum 10 m.</p> <p>Ter hoogte van zone 1: 'zone voor gemengde functies' en zone 2: 'zone voor sociale woningen' wordt de totale breedte van het openbaar domein vastgelegd op minimum 15,5 m.</p>	<p>Om dit mogelijk te maken, is het aangewezen dat de rooilijn op bepaalde plaatsen verlegd wordt (zie 5.2 in de toelichtingsnota).</p> <p>De breedte van de Pontstraat, Doornstraat en Huttegemstraat wordt bepaald op 10 m: 5 m rijbaan en 2*2,5 m berm.</p> <p>De breedte van de Doorniksesteenweg wordt bepaald op 15,5 m: 6,5 m rijbaan, 2* 1,75 m fietspaden, 1*2 m parkeerstrook, 2* 1,5 m voetpad en 0,5 m schrikstrook.</p>

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling