Gemeente Lendelede
RUP Heulsestraat

# Stedenbouwkundige voorschriften

LEIE DAL

november 2024, **definitieve vaststelling**

# Colofon

Dit document is een publicatie van:
Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
T +32 56 24 16 16
rup@leiedal.be

**ontwerper - ruimtelijk planner:**
Aurelie Van Obbergen
Jelle Van Laeken

**in samenwerking met:**
Stijn Bossuyt
Jonas Roels

**opdrachtgever:**
gemeente Lendelede

**burgemeester**:
Carine Dewaele

**voorzitter gemeenteraad:**
Bruno Vanoverbeke

**algemeen directeur:**
Christophe Vandecasteele

# Formele procedure

- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): van 27 maart 2023 tot 29 mei 2023
- Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment: 25 april 2023 van 15u tot 18u in het gemeentehuis van Lendelede
- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 4 maart 2024 om 14u30
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 23/05/2024
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van 24/06/2024 tot 22/08/2024
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): 24/09/2024
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 21/11/2024

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) bestaat uit de volgende niet te scheiden onderdelen:

- toelichtingsnota
- stedenbouwkundige voorschriften
- verordenend grafisch plan
- (grafisch) register plancompensatie
- procesnota

Alle onderdelen maken deel uit van de definitieve vaststelling

# Stedenbouwkundige voorschriften

# 1. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

- De stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan.
- De stedenbouwkundige voorschriften van de BPA's en RUP's voor zover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op volgende bestemmingsplannen:
  - RUP Heulsestraat (2007)
- De volgende verkavelingsvergunningen voor zover gelegen binnen het plangebied worden opgeheven:
  - VK 32
  - VK 41
  - VK 68

# 2. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

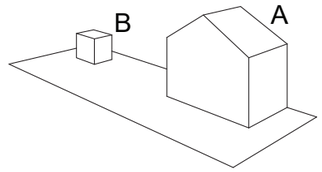
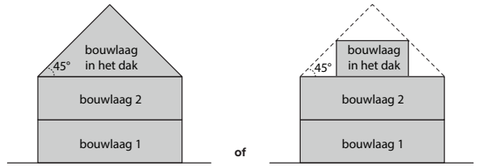
Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar is niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones.

Een overdruk is de cartografische aanduiding van een stedenbouwkundig voorschrift bovenop de grondkleur die de 'bestemmingszone' aangeeft. De overdruk geeft aan dat in deze gebieden bijkomende stedenbouwkundige voorschriften geldig zijn zonder dat de stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur hun geldigheid verliezen.

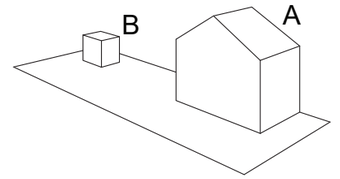
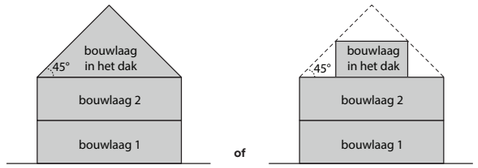
| | VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|---|---|---|
| **0.** | **Algemene voorschriften** | |
| 0.1. | Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid<br><br>Er wordt altijd en overal gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging te gebeuren ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal dan ook onder meer worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:<br>• Zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik<br>• Inpassing in de landschappelijke context<br>• Impact op de privacy en bezonning van omwonenden<br>• De architecturale en beeldkwaliteit van (het geheel van) de gebouwen<br>• Een harmonische overgang naar bestaande bebouwing<br>• Een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen met duurzaam en gepast materiaalgebruik<br>• Delen van ruimte<br>• Integraal waterbeheer<br>• De invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren | Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning blijft goede ruimtelijke ordening het belangrijkste criterium. Het is aan de vergunningverlenende overheid om hierover te waken.<br><br>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.<br><br>Zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.<br><br>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over het aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik (harmonische samenhang en eenvoud), het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...<br><br>Parkeren heeft zowel betrekking op fietsen als voertuigen. |
| 0.2. | Constructies en inrichtingen van openbaar nut<br><br>Binnen alle bestemmingszones zijn 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. | Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies... |
| 0.3. | Integraal waterbeheer en waterhuishouding<br><br>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer.<br><br>Alle handelingen en voorzieningen 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. | Volgende principes maken deel uit van integraal waterbeheer:<br>• Principe van vertraagde afvoer van hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: afstroom vermijden, opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.<br>• Elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in de vigerende wetgeving.<br>• Er dient kritisch te worden gekeken in welke mate verharde oppervlakten en dakoppervlakten effectief op riolering/oppervlaktewaterstelsel moeten worden aangesloten. Indien bepaalde verharde oppervlaktes of daken niet worden aangesloten op riolering of oppervlaktewaterstelsel, is het belangrijk om voldoende groene onverharde randzones te voorzien.<br>• Voorzieningen voor vertraagde afvoer worden bij voorkeur in open profiel aangelegd. |
| 0.4. | Groenbeheer<br><br>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen, bestaat dit groen uit klimaatrobuust groen dat de biodiversiteit bevordert. | Biodiversiteitsbevorderlijk groen bevordert de verscheidenheid aan leven op alle biologische niveaus, ten voordele van het (reeds aanwezige) groen.<br><br>Klimaatrobuust groen is een variëteit aan vegetatiesoorten die bestand is tegen de extreme en snel wijzigende klimatologische omstandigheden (hitte, droogte, wateroverlast...), rekening houdende met de specifieke omgevingsfactoren. |
| 0.5. | Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie<br><br>Binnen alle bestemmingszones zijn bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. | Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn: fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten... |
| 0.6. | Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, activiteiten en voorzieningen<br><br>Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, activiteiten en voorzieningen die afwijken van de specifieke zonevoorschriften mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden. | Enkel vergunde of vergund geachte gebouwen, activiteiten en voorzieningen vallen onder deze regeling. |

| | VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|---|---|---|
| **1.** | **Zone voor wonen en centrumfuncties** | Hoofdcategorie: wonen |
| 1.1. | Bestemming<br><br>Binnen deze zone zijn de hoofdfuncties wonen, gemeenschapsvoorzieningen en centrumfuncties, op voorwaarde dat deze inpasbaar zijn en de schaal van de omgeving niet overschrijden. Onder centrumfuncties worden verstaan:<br>• Diensten en vrije beroepen<br>• Kantoren<br>• Handelszaken<br>• Horeca: hierbij is horeca met lawaaihinder voor de omgeving niet toegelaten.<br>• Kleine bedrijven<br>• Recreatieve voorzieningen<br><br>De functies die toegelaten zijn als hoofdfunctie kunnen ook als nevenfunctie voorkomen.<br><br>Hiernaast is de zone ook bestemd voor openbare weginfrastructuur | Hoofdfunctie: de dominante functie in een gebouw of op een perceel.<br>• Wonen: woningen, garages, tuinhuizen, verharding, tuinen ...<br>• Gemeenschapsvoorzieningen (openbaar en privaat): school, buurthuis, woon- en zorgcentra, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, brandweerkazerne...<br>• Een aspect van inpasbaarheid van centrumfuncties is dat activiteiten niet sterk verkeersgenererend zijn. Onder sterk verkeersgenererende activiteit wordt verstaan: een activiteit die veel verplaatsingen veroorzaakt, hetzij verplaatsingen van goederen, hetzij verplaatsing van mensen (personeel, klanten, bezoekers...). Duiding centrumfuncties:<br>– Diensten en vrije beroepen (zowel individueel als in groepspraktijk): kindercrèche, haarkapper, doktерspraktijk, kinesitherapeut, apotheek, architect...<br>– Kantoren (een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit): architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...<br>– Handelszaken: voedingszaak (bakker, slager ...), kledingzaak, bloemenwinkel, fietsenzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt...<br>– Horeca: hotels of andere kamergebonden logies, restaurants, cafés... Onder horeca met lawaaihinder voor de omgeving wordt onder meer verstaan: horecazaken die vanuit hun aard bijna steeds lawaaihinder met zich meebrengen (bvb. dancing), horecazaken die door een specifiek aanbod het woongenot van de omwonenden zwaar verstoren (bvb. een café waar dagelijks muziekoptredens plaatsvinden)... De gegeven voorbeelden zijn niet limitatief.<br>– Kleine bedrijven: lokale of ambachtelijke bedrijven (loodgieter, elektricien...), opslagruimten, werkateliers...<br>– Recreatieve voorzieningen: sport- en fitnesscentra...<br><br>Nevenfunctie: een ondersteunende en complementaire activiteit bij de hoofdfunctie.<br><br>Voor de aanleg of aanpassing van openbare weginfrastructuur en aanhorigheden zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten. |
| 1.2. | Maximale oppervlakte van handelszaken en kleine bedrijven:<br><br>De netto-handelsoppervlakte van een handelszaak bedraagt maximaal 1.000 $m^2$.<br><br>De bebouwde grondoppervlakte van een nieuw klein bedrijf bedraagt maximaal 400 $m^2$. | De netto-handelsoppervlakte is de vloeroppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten. |
| 1.3. | Woningtypologie<br><br>Enkel volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in:<br>• Aaneengesloten bebouwing.<br>• Halfopen bebouwing. Bij halfopen bebouwing moet aan één zijde van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden. | |

| | VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|---|---|---|
| 1.4. | (On)bebouwde en (on)verharde oppervlakte<br><br>Bij percelen<br>• kleiner dan 200 m² blijft minstens 30% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard.<br>• groter of gelijk aan 200 m² blijft minstens 35% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard.<br>• groter dan of gelijk aan 400 m² blijft minstens 40% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard.<br><br>Dit geldt niet voor hoekpercelen.<br><br>Minstens 50% van de voortuin blijft onbebouwd en onverhard. | Verharding is een oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-)ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan. Voorbeelden van (waterdoorlatende) verharding zijn: grasdallen, waterdoorlatend asfalt, grind…<br><br>Voorbeeldsituaties minimale onbebouwde en onverharde oppervlakte op perceelsniveau:<br>• Bij een perceel van 150 m² blijft minstens 45 m² onbebouwd en onverhard<br>• Bij een perceel van 200 m² blijft minstens 70 m² onbebouwd en onverhard<br>• Bij een perceel van 400 m² blijft minstens 160 m² onbebouwd en onverhard<br><br>Er dient aan beide voorwaarden (op perceelsniveau en op niveau van de voortuin) te worden voldaan. |
| 1.5. | Bouwvoorschriften<br><br><u>Gabariet</u><br><br>Het hoofdvolume telt maximaal 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume.<br><br>Vrijstaande bijgebouwen zijn maximaal één bouwlaag en 3,5 m hoog.<br><br><u>Bouwdiepte hoofdvolume</u><br>• De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximaal 18 m. Hierbij bedraagt de afstand tussen de achtergevel en de achterliggende perceelsgrens minimaal 8 m.<br>• De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximaal 12 m.<br><br><u>Dak hoofdvolume</u><br><br>Daken worden uitgevoerd als hellend dak.<br>• Bij een hellend dak is de hellingsgraad maximaal 45°.<br>• De dakhelling kan voor maximaal ⅓ van de gevelbreedte doorbroken worden door dakkappellen en andere uitpandige constructies.<br>• Een ‘bewoonbare bouwlaag in het dakvolume’ kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak. Het volume van ‘de bewoonbare bouwlaag in het dakvolume’ met een plat dak dient binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend te dak passen. | Het hoofdvolume (A) is het hoogste bouwvolume aan de straatzijde.<br><br>Vrijstaande bijgebouwen (B) zijn kleine, losstaande gebouwen in de tuinzone (bv. tuinhuis, garage, …).<br><br>  <br><br>  <br><br>Onder bouwlaag wordt verstaan: de ruimte tussen twee vloeren of tussen vloer en dak. Richtinggevend wordt meegegeven dat:<br>• Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen (bvb. kelder, parkeergarage…) zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag. Per definitie mag het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag maximaal 0,75 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.<br>• Een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of kroonlijst van het dak.<br>• Vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.<br><br>Dakterrassen zijn toegelaten indien deze binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak passen. |

| | VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|---|---|---|
| 1.6. | Parkeervoorzieningen<br><br>Er wordt een overzicht van de (fiets)parkeerbehoefte en het (fiets)parkeeraanbod voor de woonfunctie en niet-woonfuncties (indien van toepassing) gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag wordt gevoegd.<br>• Er worden steeds voldoende fietsparkeerplaatsen i.k.v. de woonfunctie voorzien op eigen terrein. Dit met een minimum van één fietsparkeerplaats per hoofdkussen.<br>• Voor de niet-woonfuncties dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien.<br><br>Bij het voorzien van (fiets)parkeerplaatsen die niet geïntegreerd zijn in de gebouwen geldt dat:<br>• Er steeds een efficiënt ruimtegebruik wordt nagestreefd.<br>• Autoparkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. | De term ‘parkeerplaats’ kan zowel betrekking hebben op autoparkeerplaatsen als fietsparkeerplaatsen.<br><br>De parkeernota 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. Voor de parkeernota geldt dat:<br>• Fietsparkeerplaatsen per hoofdkussen betekent twee voor de eerste slaapkamer en één per bijkomende slaapkamer.<br>• Een autoparkeerplaats kan in de vorm van een garage, carport, (openlucht) staanplaats… |

| | VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|---|---|---|
| **2.** | **Zone voor wonen in de ruime zin** | Hoofdcategorie: wonen |
| 2.1. | Bestemming<br><br>Binnen deze zone zijn de hoofdfuncties wonen en gemeenschapsvoorzieningen.<br><br>Volgende nevenfuncties zijn toegelaten, op voorwaarde dat een hoofdfunctie aanwezig is, de nevenfunctie inpasbaar is en de schaal en de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt:<br>• Diensten en vrije beroepen<br>• Kleinschalige kantoren<br>• Kleine bedrijven<br><br>Hiernaast is de zone ook bestemd voor openbare weginfrastructuur. | Hoofdfunctie: de dominante functie in een gebouw of op een perceel.<br>• Wonen: woningen, garages, tuinhuizen, verharding, tuinen ...<br>• Gemeenschapsvoorzieningen (openbaar en privaat): school, buurthuis, woon- en zorgcentra, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes...<br><br>Een aspect van inpasbaarheid van nevenfuncties is dat activiteiten niet sterk verkeersgenererend zijn. Onder sterk verkeersgenererende activiteit wordt verstaan: een activiteit die veel verplaatsingen veroorzaakt, hetzij verplaatsingen van goederen, hetzij verplaatsing van mensen (personeel, klanten, bezoekers...). Duiding nevenfuncties:<br>• Diensten en vrije beroepen (zowel individueel als in groepspraktijk): kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk, kinesitherapeut, apotheek, architect...<br>• Kleinschalige kantoren (een hoofdzakelijk administratief karakter): architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor... Dit bv. in kader van een eenmanszaak.<br>• Kleine bedrijven: lokale of ambachtelijke bedrijven (loodgieter, elektricien...), opslagruimten, werkateliers...<br><br>Voor de aanleg of aanpassing van openbare weginfrastructuur en aanhorigheden zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten. |
| 2.2. | Maximale oppervlakte van nevenfuncties:<br><br>De netto-vloeroppervlakte van een nevenfunctie bedraagt maximaal 100 $m^2$. | |
| 2.3. | Woningtypologie<br><br>Enkel volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in<br>• Aaneengesloten bebouwing.<br>• Halfopen bebouwing. Bij halfopen bebouwing moet aan één zijde van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden.<br>• Open bebouwing. Bij open bebouwing moeten aan twee zijdes van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden. | |
| 2.4. | (On)bebouwde en (on)verharde oppervlakte<br><br>Bij percelen<br>• kleiner dan 200 $m^2$ blijft minstens 30% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard.<br>• groter of gelijk aan 200 $m^2$ blijft minstens 35% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard.<br>• groter dan of gelijk aan 400 $m^2$ blijft minstens 40% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard.<br><br>Minstens 50% van de voortuin blijft onbebouwd en onverhard. | Verharding is een oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-)ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan. Voorbeelden van (waterdoorlatende) verharding zijn: grasdallen, waterdoorlatend asfalt, grind...<br><br>Voorbeeldsituaties minimale onbebouwde en onverharde oppervlakte op perceelsniveau:<br>• Bij een perceel van 150 $m^2$ blijft minstens 45 $m^2$ onbebouwd en onverhard<br>• Bij een perceel van 200 $m^2$ blijft minstens 70 $m^2$ onbebouwd en onverhard<br>• Bij een perceel van 400 $m^2$ blijft minstens 160 $m^2$ onbebouwd en onverhard<br><br>Er dient aan beide voorwaarden (op perceelsniveau en op niveau van de voortuin) te worden voldaan. |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|---|---|
| 2.5. Bouwvoorschriften<br><br><u>Gabariet</u><br>• Het hoofdvolume telt maximaal 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume.<br>• Vrijstaande bijgebouwen zijn maximaal één bouwlaag en 3,5 m hoog.<br><br><u>Bouwdiepte hoofdvolume</u><br>Bij aaneengesloten of halfopen bebouwing geldt dat:<br>• De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximaal 18 m. Hierbij bedraagt de afstand tussen de achtergevel en de achterliggende perceelsgrens minimaal 8 m.<br>• De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximaal 12 m.<br><br><u>Dak hoofdvolume</u><br>De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.<br>• Bij een hellend dak is de hellingsgraad maximaal 45°.<br>• De dakhelling kan voor maximaal ⅓ van de gevelbreedte doorbroken worden door dakkappellen en andere uitpandige constructies.<br>• Een ‘bewoonbare bouwlaag in het dakvolume’ kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak. Het volume van ‘de bewoonbare bouwlaag in het dakvolume’ met een plat dak dient binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend te dak passen. | Het hoofdvolume (A) is het hoogste bouwvolume aan de straatzijde.<br><br>Vrijstaande bijgebouwen (B) zijn kleine, losstaande gebouwen in de tuinzone (bv. tuinhuis, garage, ...).<br><br>  <br><br><br>  <br><br><br>Onder bouwlaag wordt verstaan: de ruimte tussen twee vloeren of tussen vloer en dak. Richtinggevend wordt meegegeven dat:<br>• Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Per definitie mag het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag maximum 0,75 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.<br>• Een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of kroonlijst van het dak.<br>• Vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.<br><br>Dakterrassen zijn toegelaten indien deze binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak passen. |
| 2.6. Parkeervoorzieningen<br><br>Er wordt een overzicht van de (fiets)parkeerbehoefte en het (fiets)parkeeraanbod voor de woonfunctie en niet-woonfuncties (indien van toepassing) gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag wordt gevoegd. Hierbij geldt:<br>• Er worden steeds voldoende fietsparkeerplaatsen i.k.v. de woonfunctie voorzien op eigen terrein. Dit met een minimum van één fietsparkeerplaats per hoofdkussen.<br>• Voor de niet-woonfuncties dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien.<br><br>Bij het voorzien van parkeerplaatsen die niet geïntegreerd zijn in de gebouwen geldt:<br>• Er wordt steeds een efficiënt ruimtegebruik nagestreefd.<br>• Autoparkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. | De term ‘parkeerplaats’ kan zowel betrekking hebben op autoparkeerplaatsen als fietsparkeerplaatsen.<br><br>De parkeernota 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. Voor de parkeernota geldt dat:<br>• Fietsparkeerplaatsen per hoofdkussen betekent twee voor de eerste slaapkamer en één per bijkomende slaapkamer.<br>• Een autoparkeerplaats kan in de vorm van een garage, carport, (openlucht) staanplaats... |

| | VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|---|---|---|
| **3.** | **Zone voor kleine en middelgrote bedrijven** | Hoofdcategorie: bedrijvigheid |
| 3.1. | Bestemming<br><br>De zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven. Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten:<br>• Kleinhandel<br>• Groothandel<br>• Autonome kantoren<br>• Transport, op- en overslag en fysieke distributie<br>• Afvalverwerking<br>• Verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsoorten<br>• SEVESO-bedrijven<br>• Verwerking en bewerking van bouwmaterialen<br>• Garages<br>• Bedrijven die niet verenigbaar zijn met de omgeving<br><br>Volgende ondergeschikte activiteiten zijn toegelaten, voor zover ze gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken:<br>• Kantoren<br>• Detailhandel<br>• Toonzalen met beperkte vloeroppervlakte<br><br>Hiernaast is de zone ook bestemd voor openbare weginfrastructuur | Duiding niet toegelaten bedrijven:<br>• Kleinhandel: elke vorm van commerciële activiteit met verkoopsoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker.<br>• Groothandel: handel tussen ondernemingen; niet rechtstreeks aan de particuliere eindgebruiker (dus geen particulier met een BTW-nummer). Groothandel kan zowel betrekking hebben op volumegoederen als op kleine goederen.<br>• Autonome kantoren: bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen. Voorbeelden zijn: architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...<br>• Distributie: de bedrijfsactiviteit die goederen verdeelt, in hoofdzaak van de producent (of een tussenschakel) naar de verkoper. Kleinhandel wordt niet begrepen onder distributie.<br><br>Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn: een productiebedrijf met kantoren voor administratie...<br><br>Voor de aanleg of aanpassing van openbare weginfrastructuur en aanhorigheden zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten. |
| 3.2. | Bedrijfswoning<br><br>Er is maximaal één bedrijfswoning toegelaten binnen de zone, voor zover dit nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf. Hierbij geldt:<br>• Het maximale bouwvolume van de bedrijfswoning bedraagt 1.000 $m^3$.<br>• De bedrijfswoning wordt geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en is functioneel gekoppeld aan het bedrijf. | |
| 3.3. | Terreinbezetting<br><br>Er geldt binnen de zone voor kleine en middelgrote bedrijven een maximale totale grondoppervlakte van de gebouwen van 3.750 $m^2$. | De ‘totale grondoppervlakte van de gebouwen’ betreft de som van de grondoppervlakte van elk gebouw (inclusief bedrijfswoning) aanwezig op de site. Dit heeft enkel betrekking op de gebouwen, en niet op de verhardingen. |

| | VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|---|---|---|
| 3.4. | Bouwvoorschriften<br><br><u>Gabariet</u><br>• Bedrijfsgebouwen zijn minimaal 7 m en maximaal 9 m hoog.<br>• Er wordt gebouwd in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat.<br><br><u>Dak</u><br>• De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.<br>• Hierbij is de dakstructuur steeds sterk genoeg voor het voorzien van zonnepanelen. Dit geldt niet bij lichtstraten.<br><br><u>Beeldkwaliteit</u><br>Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. Hierbij geldt dat:<br>• De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de omgeving. Hierbij dient voldoende aandacht te zijn voor kwalitatieve inkleding.<br>• Er moet worden gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur.<br><br><u>Gebruik waterdoorlatende verharding</u><br>• Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. | De hoogte van de bedrijfsgebouwen wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel.<br><br>Bouwen in meerdere lagen is bvb. volgende functies op het verdiep voorzien: kantoren, refter, bedrijfswoning…<br><br>Aandacht voor kwalitatieve inkleding: groen inkleden van het bedrijfsgebouw, vermijden van niet-kwalitatieve achterkanten…<br><br>Elk ingediend omgevingsvergunningsdossier moet motiveren waarom in bepaalde gevallen niet met waterdoorlatende verharding kan gewerkt worden. |
| 3.5. | Opslag<br><br>De opslag van goederen wordt maximaal binnen de gebouwen georganiseerd. Opslag buiten de gebouwen is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:<br>• De opslag geeft geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving. Om mogelijke hinder t.o.v. de omgeving te voorkomen kunnen aanvullende inrichtingen en constructies worden voorzien of kunnen passende maatregelen worden genomen.<br>• De opslag is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein. | In verband met ruimte voor opslag dient de vigerende wetgeving (rond brandveiligheid) gevolgd te worden.<br><br>Aanvullende constructies zijn bvb. keermuren, luifels… |
| 3.6. | Ruimte om te circuleren en te parkeren<br><br>Er wordt een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag wordt gevoegd. Hierbij geldt:<br>• Er wordt op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte voorzien voor fietsers.<br>• Er wordt op eigen terrein voldoende circulatie- en parkeerruimte voorzien voor alle (bestel- en vracht)wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers.<br><br>Voor de inrichting van parkeervoorzieningen geldt:<br>• Er wordt steeds een efficiënt ruimtegebruik nagestreefd.<br>• De tilhoogte voor fietsen bedraagt maximum 0,35 m.<br>• Achter elke fietsparkeerplaats is er een circulatieruimte van minimum 1,90 m breed.<br><br>Indien de parkeerplaatsen niet geïntegreerd zijn in de gebouwen geldt bijkomend dat:<br>• De fietsenstalling is zo dicht mogelijk gelegen bij een toegang tot het bedrijfsgebouw.<br>• De fietsenstalling is overdekt.<br>• Autoparkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. | De term ‘parkeren’ kan zowel betrekking hebben op autoparkeren als fietsparkeren.<br><br>De parkeernota 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.<br><br>Met ‘eigen terrein’ wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld. |

| | VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|---|---|---|
| 3.7. | Regenwaterinfiltratie en -buffering<br><br>Bij regenwaterinfiltratie of -buffering in open lucht worden zachte oevers met beplanting voorzien. | |
| 3.8. | Toegang<br><br>De zone voor kleine en middelgrote bedrijven wordt via één toegang ontsloten langs de Heulsestraat. Secundaire ontsluitingen i.f.v. voetgangers en fietsers zijn wel toegelaten naar andere zones.<br><br>Een toegang is maximaal 6 m breed ter hoogte van de rooilijn. Hierbij geldt:<br>• De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegang.<br>• Toegangen kunnen (op eigen terrein) plaatselijk worden verbreed met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.<br>• De perceelsgrens langs de straatzijde wordt, op de plaatsen waar er geen toegang genomen wordt, zodanig ingericht dat er geen toegang mogelijk is. Dit door middel van groenaanleg. | |
| 3.9. | Afsluitingen<br><br>Afsluitingen en poorten zijn maximaal 2,5 m hoog. | |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|---|---|---|
| **4. Overdruk: meergezinswonen** | *4* | |

Het gebied dat in overdruk is aangeduid vormt een zone waar (ter verruiming van de voorschriften van het grondvlak) meergezinswonen is toegelaten.

<u>Bebouwing</u>

Meergezinswoningen zijn (ter verruiming van de voorschriften van het grondvlak) ook toegelaten in open bebouwing. Bij open bebouwing moeten aan twee zijdes van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden.

<u>Gabariet</u>

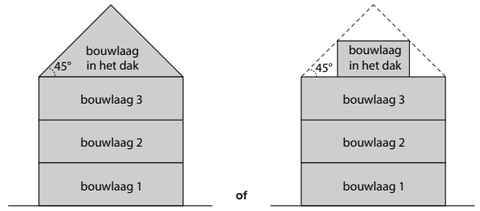
Het hoofdvolume telt (ter verruiming van de voorschriften van het grondvlak) maximaal 3 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume.

<u>Bouwdiepte</u>

De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt (ter verruiming van de voorschriften van het grondvlak) maximaal 15 m.

<u>Parkeren</u>

Er worden minstens 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid voorzien. Deze zijn te realiseren binnen het gebied afgebakend door de overdruk ‘meergezinswonen’.




**5. Overdruk: projectgebied** *5*

Het gebied dat in overdruk is aangeduid vormt een projectgebied.

Indien er binnen het projectgebied een omgevingsvergunning voor een nieuw project wordt ingediend, dient te worden voldaan aan volgende voorwaarden:

- Binnen het projectgebied is er minimaal 650 $m^2$ kwalitatief openbaar groen aanwezig. Maximaal 50% van dit ‘kwalitatief openbaar groen’ kan ingezet worden i.k.v waterbuffering en -infiltratie.
- Het bufferen van hemelwater wordt maximaal collectief voorzien.
- Er worden minstens 2 parkeerplaatsen per wooneenheid voorzien. Deze zijn te realiseren binnen het projectgebied.
- Het parkeren wordt maximaal collectief voorzien.
- Bij het ontwerpen van de ontsluiting van de sites wordt steeds een efficiënt ruimtegebruik nagestreefd. De ontsluiting dient kwalitatief te zijn.

Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies, uitbreidingen of herbouw van bestaande constructies wordt een inrichtingsstudie voor de volledige projectzone toegevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:

- Het efficiënt ruimtegebruik
- De kwalitatieve inrichting van de niet-bebouwde ruimte
- De maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies in de omgeving
- De verhardingsgraad
- De maatregelen inzake het integraal waterbeheer
- De invloed op de mobiliteit en het parkeren

Een 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. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande, aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

| | VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|---|---|---|---|
| **6.** | **Overdruk: beperking hoogte gebouwen** | ***6*** | |
| | Binnen het gebied dat in overdruk is aangeduid wordt de hoogte van gebouwen beperkt tot maximaal 4 m hoog. | | |
| **7.** | **Overdruk: Openbare wegeninfrastructuur (indicatief)** | ***7*** | |
| | De overdruk geeft indicatief de aslijn aan voor de aanleg van openbare wegeninfrastructuur. De exacte ligging van het tracé is (binnen het respectievelijk perceel) te verschuiven over een afstand van 25 m t.o.v. de overdruk.<br><br>De openbare wegeninfrastructuur heeft een minimale breedte van 6 m.<br><br>Het kruispunt van de openbare wegeninfrastructuur met de Heulsestraat dient op een veilige en kwalitatieve manier te worden ingericht. Hierbij wordt een voldoende ruime bochtstraal voorzien ter hoogte van de aansluiting met de Heulsestraat. | | De pijlpunt van de overdruk geeft aan in welke richting de wegeninfrastructuur verder kan aangelegd worden.<br><br>Deze minimale breedte van 6 m betreft de minimale ruimte die i.k.v. de openbare wegenis moet gevrijwaard worden. De breedte van 6 m maakt het mogelijk voor gemotoriseerd verkeer om veilig te kruisen. Dit betekent niet dat de volledige 6 m steeds verhard wordt.<br><br>De exacte ligging, dimensionering en inrichting van de openbare wegenis moet bepaald worden bij de aanvraag tot omgevingsvergunning. |
| **8.** | **Overdruk: voetgangers- en fietsverbinding (indicatief)** | ***8***  | |
| | De overdruk geeft indicatief aan waar een voetgangers- en fietsverbinding dient te worden gerealiseerd. De exacte ligging van het tracé is (binnen het respectievelijk perceel) te verschuiven over een afstand van 10 m t.o.v. de overdruk.<br><br>Hierbij geldt:<br>• De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.<br>• De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de voetgangers en fietsers, met een minimale breedte van 2 m. | | |
| **9.** | **Overdruk: te behouden bomencluster (indicatief)** | ***9*** | |
| | De overdruk geeft bomenclusters aan die dienen behouden te blijven.<br><br>Indien een boom omwille van ziekte en ouderdom verwijderd wordt, moet deze vervangen worden door een kwaliteitsvolle klimaatbestendige boom. In uitzonderlijke gevallen waarbinnen behoud of vervangen niet mogelijk is, kan een boom mits voldoende motivatie in de onmiddellijke omgeving gecompenseerd worden. | | |

| | VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|---|---|---|---|
| **10.** | **Overdruk: te behouden plein (indicatief)** | ***10*** | |
| | De overdruk geeft aan dat het huidige plein dient behouden te blijven. Het plein is steeds openbaar. | | Het 'behoud van het huidige plein' houdt in dat er steeds een openbaar plein op de locatie dient aanwezig te zijn. De inrichting van het plein kan steeds gewijzigd worden.<br><br>Het huidige plein betreft het Burgemeester R. Vandemaeleplein. |
| **11.** | **Overdruk: op te heffen verkaveling** | ***11*** | |
| | De verkavelingen aangeduid op het grafisch plan worden met het van kracht worden van dit RUP opgeheven. | | |

LEIE
DAL

PARTNER EUROMETROPOOL
LILLE ◦ KORTRIJK ◦ TOURNAI

KORTRIJK
UNESCO
DESIGN REGION