

provincie : OOST-VLAANDEREN

gemeente : KLUISBERGEN

onderwerp : **RUP DE GRIJVE 1  
ONTWERP**

opdrachtgevend bestuur : GEMEENTESBESTUUR  
Parklaan 16  
9690 Kluisbergen

---

Architectenbureau Van Acker & Partners cvba  
afdeling ruimtelijke planning

Congreslaan 36  
B- 9000 Gent

tel. 09/222.23.45  
fax. 09/221.34.56

e-mail. info@avapartners.be

ir.arch. Bernard Van Acker  
planoloog

arch. Lode Scheerder  
stedenbouwkundige



Architectuur - Stedenbouw – Restauratie – Design – Projectmanagement – Veiligheidscoördinatie

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Goedgekeurd door de deputatie dd. ....

dossier 2030_01	datum 03-05-2012
--------------------	---------------------

### **Wijzigingen**

Aanpassingen a.h.v. advies gecoro ivm opmerkingen Provincie en RWO	Datum 17/06/2013
--	------------------

Initiatiefnemer

Gemeentebestuur Kluisbergen

Parklaan 16

9690 Kluisbergen

Opdrachthouder

Architectenbureau Van Acker & Partners

Congreslaan 36

9000 Gent

**GEMEENTE KLUISBERGEN  
RUP DE GRIJVE 1  
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad in vergadering van 27 september 2012

de gemeentesecretaris

de burgemeester

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 19 november 2012 tot 17 januari 2013.

de gemeentesecretaris

de burgemeester

Definitief vaststelling door de gemeenteraad in vergadering van: 27 juni 2013  
op bevel

de gemeentesecretaris

de burgemeester

**GEMEENTE KLUISBERGEN  
RUP DE GRIJVE 1  
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

INHOUD

Art. 0 Algemene stedenbouwkundige voorschriften

Categorie 1 Wonen - woongebied

Art. 1 Woonzone

Art. 2 Groenstrook

Categorie 2 Bedrijvigheid

Art. 3 Ambachtelijke zone

Art. 3.1 Bedrijfsontsluiting

Categorie 8 Lijninfrastructuur

Art. 4 Wegeninfrastructuur

<b>Art.0 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b>		
<b>Niet verordenend - toelichting</b>		<b>Verordenend</b>
	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Ruimtelijke opties</b>
		<p><b>0.1 Verordenende kracht</b> Het grafische bestemmingsplan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben een verordenende kracht. De toelichting bij de voorschriften in de linker kolom dienen als informatief beschouwd te worden.</p> <p><b>0.2 Bestaande gebouwen</b> Aan de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die niet beantwoorden aan de inrichtingsvoorschriften van het onderhavig RUP, zijn onderhouds- en instandhoudingswerken, beperkte verbouwingen binnen het volume en beperkte uitbreidingen i.f.v. veiligheid of technische redenen toegelaten. Bij volledige nieuwbouw of herbouw gelden de stedenbouwkundige voorschriften van de betreffende zoning.</p> <p><b>0.3 Hoofd- en nevenbestemmingen</b> Alle hoofdbestemmingen van de zones zijn voorgesteld op het plan en hebben betrekking op zowel het gebouw, als op een gebouwenblok als op het volledige perceel. Nevenbestemmingen zijn alleen toegestaan wanneer de hoofdbestemming reeds gerealiseerd is of indien ze samen met de hoofdbestemmingen gerealiseerd worden. Dit deelvoorschrift is niet van toepassing indien gemeenschapsvoorzieningen worden voorzien.</p> <p><b>0.4 Inplanting van de gebouwen</b> De verschillende bouwstroken, waar gebouwen kunnen ingeplant worden, zijn op het bestemmingsplan als één zone weergegeven. De specifieke voorschriften worden in het hoofdstuk bijzondere stedenbouwkundige voorschriften bepaald. Verscheidene percelen kunnen samengevoegd worden om een totaalproject te realiseren</p> <p><b>0.5 Bouwvolume</b> Het toegelaten bouwvolume is omschreven in de voorschriften. Het wordt aangegeven</p>

<b>Art.0 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b>		
<b>Niet verordenend - toelichting</b>		<b>Verordenend</b>
	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Ruimtelijke opties</b>
	<p><i>Gezien het terrein lichthellend naar de Oudenaardebaan afhelt, kan de kroonlijsthoogte van de achtergevels hoger liggen dan de kroonlijsthoogte ter hoogte van de Berchemstraat</i></p>	<p>door een combinatie van dakvorm, maximum aantal bouwlagen/kroonlijsthoogtes, bouwdiepten en bouwhoogten;</p> <p>De hoogte, verschijningsvorm en dakvorm van hoofd- en bijgebouwen moeten in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en/of omgeving. Desbetreffend kan niet gerefereerd worden naar bestaande bouwdiepten en/of bouwhoogten, die niet in overeenstemming zijn met het rup of storend zijn voor de omgeving.</p> <p>Aanpassingen/afwijkingen in functie van veiligheidsnormen (o.a. brandladders, noodtrappen...) zijn steeds mogelijk ongeacht de voorschriften.</p> <p>Bij structurele renovaties, herbouw en nieuwbouw dient gekozen te worden voor een compacte bebouwingwijze en een optimale zonneoriëntatie van de bebouwing en daken ten einde passieve zonne-energieën te maximaliseren.</p> <p><b>0.6 Bouwhoogte</b></p> <p>a. De maximale nokhoogte en maximale kroonlijsthoogte wordt bepaald ter hoogte van de Berchemstraat met uitzondering van de uitbouwen voor schouw- of verluchtingskanalen.</p> <p>b. De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot aan de bovenkant van de kroonlijst en de bovenkant van de nok . Het referentiepeil kan nooit hoger liggen dan 0.35m boven de as van de Berchemstraat.</p> <p><b>0.7 Uitzicht en materialen</b></p> <p><b>Bouwmaterialen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De gebouwen moeten worden opgetrokken in degelijke duurzame gevelmaterialen, die esthetisch en harmonieus moeten passen in het straatbeeld.</li> <li>- Definitief zichtbaar blijvende, vrijstaande zijgevels van gebouwen moeten waterdicht worden afgewerkt met duurzame materialen in harmonie met de aanpalende woonconstructies.</li> </ul>

<b>Art.0 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b>		
<b>Niet verordenend - toelichting</b>		<b>Verordenend</b>
	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Ruimtelijke opties</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zonnepanelen zijn toegelaten</li> </ul> <p><b>Harmonieregel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking, zoals voorzien in de stedenbouwkundige aanvraag waarvoor het eerst vergunning is verleend, zijn richtinggevend bij de beoordeling van alle stedenbouwkundige aanvragen van gebouwen in de onmiddellijke omgeving ervan. Het kleur- en materiaalgebruik dient steeds in harmonie te zijn met de omgeving.</li> </ul> <p><b>0.8 Terrassen - geveluitsprongen</b> Terrassen worden aanzien als het verlengde van een bouwlaag en moeten worden opgericht binnen de opgelegde bouwdieptes en bouwvolumes. Geveluitsprongen worden toegelaten op minimum 2.50m hoogte t.o.v. het aanpalende maaiveld en met een maximum uitsprong van 0.60m.</p> <p><b>0.9 Nuts- en gemeenschapsvoorzieningen</b> Gebouwen / constructies, groenaanleg specifiek voor openbaar nut, veiligheid en nutsvoorzieningen kunnen in elke bebouwingszone worden toegelaten indien zij geen fundamentele afbreuk doen aan de bestemming of hinderend zijn voor de omgeving en op voorwaarde dat ze om technische of sociale redenen noodzakelijk zijn en aangetoond kunnen worden door een verklarende en verantwoorde nota.</p> <p><b>0.10 Ondergrondse constructies</b> Omwille van de invloed van de grondwaterstromingen worden geen grote ondergrondse constructies toegelaten met een diepte van meer dan 3.00m en een lengte van meer dan 50m.</p>

## CATEGORIE 1 WONEN - WOONGEBIED

Art. 1 – Woonzone		
	Niet verordenend / toelichting	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<b>Bestemming</b>	<p><i>Het RUP heeft tot doel de bestaande woningen in het gebied meer mogelijkheden aan te bieden. De zone dient in de eerste plaats voor wonen in de breedste betekenis. In de tweede plaats zijn voornamelijk diensten, kantoren, en handel toegelaten.</i></p>	<p><b>Hoofdbestemming:</b> wonen Deze zone is hoofdzakelijk bestemd voor ééngezinswoningen met een gesloten bebouwingspatroon. Meergezinswoningen met een verscheidenheid van kleinere wooneenheden voor sociale woningbouw zijn toegelaten.</p> <p><b>Nevenbestemming:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De woonfunctie kan enkel worden aangevuld met een ruimte voor het uitoefenen van vrije beroepen, handel en diensten.</li> <li>- Nevenbestemmingen worden beperkt tot de maximaal 40% van de totale vloeroppervlakte. Ze mogen maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Deze nevenactiviteiten mogen niet belastend zijn voor woon- en leefmilieu, mogen geen afbreuk doen aan de draagkracht van de omgeving en aan de hoofdbestemming.</li> <li>- Bij nieuwbouw of herbouw zal per woongelegenheid ruimte moeten voorzien worden voor minimum twee fietsen.</li> </ul>



<b>Art. 1 – Woonzone</b>		
	<b>Niet verordenend / toelichting</b>	<b>Verordenend</b>
	<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<b>Inplanting en bebouwing</b>	<p><i>De beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag gebeurt op basis van criteria zoals zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsvolle aanleg. Blinde gevels moeten zoveel mogelijk vermeden worden.</i></p>	<p><b>Bouwzone</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen de gearceerde zone;</li> <li>- De minimale gevelbreedte van een nieuw op te richten woning bedraagt 6.00m</li> </ul> <p><i>Onbebouwde delen van het perceel</i> De onbebouwde delen van het perceel zijn enkel bestemd voor groene open ruimten, tuinen en tuinaanhorigheden.</p> <p><i>Inplanting bijgebouw:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oprichting op minimum 3.00m afstand vanaf de uiterst bepaalde achterbouwlijn van het hoofdgebouw;</li> <li>- Plaatsing t.o.v. de zij- en achterkavelgrens: op minimum 1.00m of op de perceelgrens mits koppeling met het bijgebouw van de aanpalende buur (buren);</li> <li>- De maximale oppervlakte bedraagt 20m<sup>2</sup> per wooneenheid.</li> </ul> <p><b>Bouwhoogte</b></p> <p><i>Hoofdgebouw:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum twee bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6.00m, gemeten vanaf het referentiepeil t.h.v. de Berchemstraat;</li> <li>- Maximum nokhoogte: 12.00m</li> </ul> <p><i>Bijgebouw:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De maximale nokhoogte bedraagt 4.50m en de maximale kroonlijsthoogte 3.25m;</li> <li>- De materiaalkeuze dient de architectuur van het hoofdgebouw te ondersteunen en aan te vullen.</li> </ul> <p><b>Dakvorm:</b> Verplicht hellende daken met een dakhelling van 45°. Afgeknotte zadeldaken worden verboden. Dakuitbouwen over maximum 1/2 van de gevelbreedte zijn toegelaten met een maximum kroonlijsthoogte van 2.50m gemeten vanaf de kroonlijst. Dakuitbouwen</p>

Art. 1 – Woonzone		
	Niet verordenend / toelichting	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><i>Door de gunstige oriëntatie van de woningen langs de Berchemstraat wordt er soepel omgesprongen met de hoogte en het materiaalgebruik van mogelijke afsluitingen ter hoogte van de achterkavelgrens van de huiskavel. Dit laat toe dat een particuliere aanvrager zelf ook een aantal maatregelen kan treffen om zijn huiskavel te vrijwaren t.o.v. de aanpalende ambachtelijke zone.</i></p>	<p>kunnen voorzien worden zowel aan de voor- als aan de achtergevels.</p> <p><b>Afsluitingen:</b> Op de zijperceelsgrenzen mogen afsluitingen met een maximum hoogte van 2.00m worden opgericht. Ter hoogte van de achterkavelgrens: Daar waar een bedrijf tegen de perceelsgrens aanpaalt, kan gevelgroen aangebracht worden en kunnen gemetste muren met een maximum hoogte van 3.00m opgetrokken worden.</p>

## CATEGORIE 1 WONEN - WOONGEBIED

<b>Art. 2 – Groenstrook</b>		
<b>Niet verordenend</b>		<b>Verordenend</b>
	<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<b>Bestemming</b>	<i>Dit is een groene zone bestemd als overgangsgebied en visuele afscherming tussen gebieden die door hun bestemming niet te verenigen zijn.</i>	<p><b>Hoofdbestemming:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Groenaanleg</li> </ul> <p><b>Bijkomend toegelaten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Draadafsluitingen op de perceelsscheiding met een maximale hoogte van 2.00m.</li> <li>- Waterbuffers aan de randen onder de vorm van grachten.</li> </ul> <p><b>Verboden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elke vorm van bebouwing, stapelruimten, constructies;</li> <li>- Verhardingen</li> </ul>
<b>Inrichting</b>	<i>Onder gevelbegroeiing wordt de begroening van verticale oppervlakten door planten, wortelend in de bodem verstaan. Dit wortelen kan zowel in aarde aan de voet van de gevel zijn als in bloembakken, eventueel geplaatst op het gebouw.</i>	<p>Deze zone dient met een mengeling van groen, zowel met hoog-, laagstammen als met struikgewas beplant te worden. Als aanvulling kunnen ook hagen aangeplant worden. De aanleg van de groenzone dient verplicht gerealiseerd te worden in het eerstvolgende plantseizoen na de goedkeuring van de eerste stedenbouwkundige vergunning op het perceel: Minimumbreedte: 4.00m.</p> <p>Ter hoogte van de achterkavelgrens: Daar waar een bedrijf tegen de perceelsgrens aanpaalt dient gevelbegroeiing aangebracht worden en kunnen gemetste muren met een maximum hoogte van 3.00m opgetrokken worden.</p>

## CATEGORIE 2 BEDRIJVIGHEID

<b>Art. 3 – Ambachtelijke zone</b>		
<b>Niet verordenend</b>		<b>Verordenend</b>
	<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<b>Bestemming</b>	<p>(SEVESO-bedrijven: Inrichtingen zoals bedoeld onder de artikels van het relevante betreffende samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken worden niet toegelaten.)</p>	<p><b>Hoofdbestemming</b> Deze zone is bestemd voor de noodzakelijke productieruimten, opslagplaatsen, berguimten van ambachtelijke bedrijven.</p> <p>Indien de huidige bedrijvigheid ophoudt te bestaan kunnen zich nieuwe activiteiten aanbieden. Soortgelijke bedrijven en nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de huidige bedrijvigheid bij de goedkeuring van dit RUP zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteiten betreffen.</p> <p><b>Nevenbestemming</b> Maximaal 1.000m<sup>2</sup> grondoppervlakte van de toegelaten zonebezetting mag worden benut voor een nevenbestemming: tentoonstelling van goederen, kantoren, nutsgebouwen en diensten in functie van het normaal functioneren van het bedrijf.</p> <p><b>Niet bebouwde delen</b> De niet bebouwde delen gelegen binnen deze zone zijn bestemd voor parkeerplaatsen, circulatieruimten, laad- en losplaatsen, groenaanplantingen.</p> <p><b>Verboden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zelfstandig functionerende kantoorfuncties;</li> <li>- SEVESO-bedrijven volgens de criteria geldend op het ogenblik van vestiging op het terrein of op het ogenblik dat een nieuwe activiteit binnen het bedrijf opgestart wordt , voor wat betreft de nieuwe activiteit;</li> <li>- Hotel-, motelaccommodatie;</li> <li>- Discotheken, restaurants en aanverwanten;</li> <li>- Supermarkten en handelsfuncties;</li> </ul>

<b>Art. 3 – Ambachtelijke zone</b>		
<b>Niet verordenend</b>		<b>Verordenend</b>
	<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opslag van schroot, storten van afval</li> <li>- Er mogen geen ontsluitingen van het bedrijf gebeuren naar de Oudenaardebaan, enkel ontsluitingen naar de Berchemweg worden toegelaten.</li> </ul>
<b>Inrichting</b>		<p><b><i>Inplanting van de gebouwen en constructies</i></b>  De inplanting van gebouwen en constructies kunnen enkel binnen de gearceerde zone voorzien worden.  Bij de inplanting van een nieuw bedrijf dient de bouwvrije zone tussen het bedrijf en woonzone als groenbuffer aangelegd te worden. Deze buffer dient met een mengeling van groen, zowel met hoog-, laagstammen als met struikgewas beplant te worden. Als aanvulling kunnen ook hagen aangeplant worden.  De aanleg van de bufferzone dient verplicht gerealiseerd te worden in het eerstvolgende plantseizoen na de goedkeuring van de eerste stedenbouwkundige vergunning op het perceel: Minimumbreedte: 4.00m.</p> <p><b><i>Terreinbezetting</i></b>  De voorziene gearceerde zonering mag voor 100% door bebouwing en constructies worden ingenomen.</p> <p><b><i>Bouwhoogte:</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De absolute kroonlijsthoogte ten opzichte van de as van de Oudenaardebaan bedraagt maximum 8.00m. de maximum kroonlijsthoogte t.o.v. het referentiepeil aan de Berchemstraat bedraagt maximum 6.00. Van deze maximum hoogte kan enkel afgeweken worden i.f.v. de noodzakelijke schouwen, verluchttingskanalen, technische ruimtes. De totale oppervlakte van de afwijking mag slechts 5% van de totale bebouwde oppervlakte bedragen.</li> <li>- De maximum nokhoogte t.o.v. het referentiepeil aan de Berchemstraat bedraagt 12.00m</li> </ul>

Art. 3 – Ambachtelijke zone		
Niet verordenend	Verordenend	
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p><b>Materialen:</b> De gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale integratie van het gebouw in zijn omgeving garanderen en van duurzame aard zijn.</p> <p><b>Dakvormen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrij.</li> <li>- Bij gebruik van zadeldaken is de helling maximum 45°.</li> <li>- Bij vlakke daken is de vastgelegde kroonlijsthoogte de maximum bepaalde hoogte.</li> </ul> <p><b>Publiciteit</b> Alle visuele reclames en publiciteit dienen zicht te beperken tot de bekendmaking van de bedrijvigheid op die plaats uitgeoefend. De maximale oppervlakte bedraagt 10m<sup>2</sup>. De maximale hoogte van de constructie mag de kroonlijsthoogte niet overschrijden. De constructies kunnen enkel geplaatst worden binnen de gearceerde zone.</p> <p><b>Bouwvrije zone</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dit is een groene zone tussen de rooilijn en de bouwlijn, minimum 10.00m aan de Oudenaardebaan, waar verhardingen voor voetpaden, parkings en op- en afritten worden toegelaten met een maximum oppervlakte van 20% van de totale zone.</li> <li>- Minimum 80% van de bouwvrije zone dient met een mengeling van streekeigen groen, zowel met hoog-, laagstammen als met struikgewas beplant te worden en kan bestaan uit zowel open als meer gesloten groenpartijen. Waterpartijen, wadi's als waterbuffer worden eveneens toegelaten;</li> <li>- De aanleg van de groenzone dient ten laatste gerealiseerd te zijn binnen het eerstvolgend plantseizoen volgend op de realisatie van de eerste sinds de</li> </ul>

<b>Art. 3 – Ambachtelijke zone</b>		
<b>Niet verordenend</b>		<b>Verordenend</b>
	<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<p>inwerkingtreding van het RUP afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Draadafsluitingen en hagen op de perceelsscheiding toegelaten met een maximum hoogte van 3.00m;</li> <li>- Wijzigingen van het reliëf in functie van een bermaanleg zijn mogelijk;</li> <li>- De geldende bouw- en rooilijn aan de Oudenaardebaan dienen gerespecteerd te worden.</li> </ul>

## CATEGORIE 2 BEDRIJVGHEID

Art. 3.1 – Bedrijfsontsluiting		
Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<b>Bestemming</b>	<i>Zone uitsluitend bestemd als bijkomende ontsluiting van het aanpalende bedrijf.</i>	<p><b>Bestemming:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontsluiting</li> </ul> <p><b>Verboden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elke vorm van bebouwing, stapelruimten, constructies;</li> </ul>
<b>Inrichting</b>		<p><b>Inrichting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Breedte: maximum 8.00m.</li> <li>- De zone mag volledig verhard worden. De afwatering dient te gebeuren naar waterbuffers waar het water langzaam in de grond kan sijpelen.</li> </ul>



## CATEGORIE 8 LIJNINFRASTRUCTUUR

Art. 4 - Wegeninfrastructuur		
Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<b>Bestemming</b>		<p><b>Hoofdbestemming:</b></p> <p>Wegenis: De zone openbaar domein op het grafische plan is bestemd voor wegen en de bijhorende accommodatie.</p> <p>De hoofdfunctie is verkeer en ontsluiting binnen de leefbaarheid en de verblijfskwaliteit van de bebouwde woonomgeving.</p> <p>De hoofdfunctie ter hoogte van de beek is fiets- en voetgangersverbinding. Het goedgekeurde rooilijnenplan van de Oudenaardebaan dient behouden te blijven.</p>