



INTERLEUVEN
ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND

RUP Dorpskernen Holsbeek

ONTWERP

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



Adviesverlening en begeleiding
Ruimtelijke ordening

December 2023

Projectnummer IL: 506.042



HOLSBEEK

COLOFON

OPDRACHTGEVER:

Gemeente Holsbeek
Dutselstraat 15
3220 Holsbeek
T 016 62 95 00



HOLSBEEK

IN SAMENWERKING MET:

Intergemeentelijke dienstverlenende vereniging INTERLEUVEN
Brouwersstraat 6
3000 Leuven
T 016 23 58 36



PROCEDURE:

Een volledig overzicht van de procedure kan worden geraadpleegd in de procesnota van dit RUP. Voorliggend document zal voor advies worden voorgelegd aan de betrokken adviesinstanties zoals bepaald in bijlage 1 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectenrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen.

**GOEDKEURING DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMESTER EN SCHEPENEN IN DE
ZITTING VAN**

bij bevel,

de algemeen directeur,

de burgemeester,

.....

.....

INHOUDSOPGAVE

1. BEGRENZING VAN HET RUP	5
2. OP TE HEFFEN BEPALINGEN	6
2.1. Gewestplan	6
2.2. Plannen van Aanleg (BPA, RUP, ...)	6
2.3. Verkavelingen.....	7
3. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	8
ART. 0. ALGEMENE BEPALINGEN	8
ART. 1. DORPSHART	12
Art. 1.0. – Algemene voorschriften	12
ART. 2. DORPSSCHIL	14
Art. 2.0. – Algemene voorschriften	14
ART. 3. WOONWIJK	15
Art. 3.0. – Algemene voorschriften	15
ART. 4. WOONLINT	16
Art. 4.0. – Algemene voorschriften	16
ART. 5. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	17
Art. 5.0. – Algemene voorschriften	17
ART. 6. WOONPARK	18
Art. 6.0. – Algemene voorschriften	18
ART. 7. ZONE VOOR MEERGEZINSWONINGEN (GESTAPELD WONEN)	19
Art. 7.1. – Algemene voorschriften	19
ART. 8 GEBIED MET VOORTRAJECT	20
Art. 8.0. – Algemene voorschriften	20

Deel III: Stedenbouwkundige voorschriften

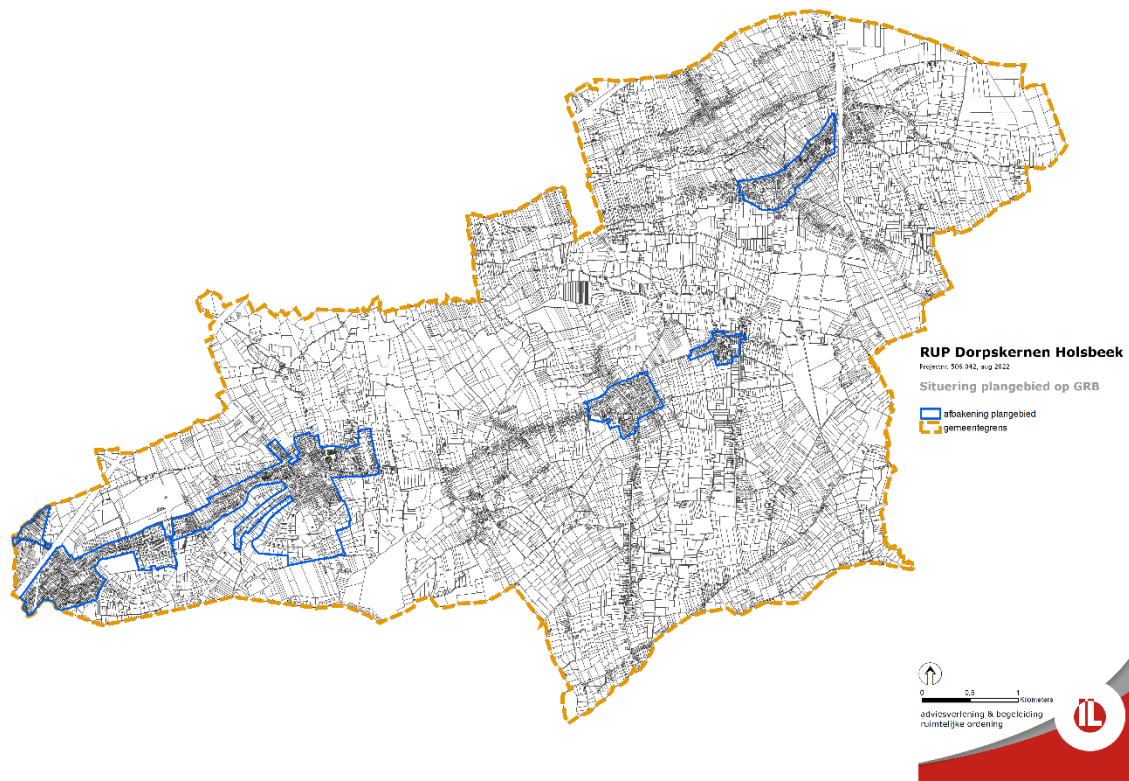
Stedenbouwkundige voorschriften hebben een bindende en verordenende kracht. Dat betekent dat iedereen (zowel overheden als burgers) gebonden is door de bepalingen ervan. In de stedenbouwkundige voorschriften kan men duidelijk zien wat wel of niet is toegelaten (naar bestemming, inrichting en beheer) in elk van de verschillende zones van het plan. Deze voorschriften formuleren een rechtsregel met een algemene reikwijdte. Ze kunnen eigendomsbeperkingen inhouden, met inbegrip van een bouwverbod. De voorschriften bestaan uit een gedeelte algemene voorschriften die overal geldig zijn en een deel bijzondere voorschriften die per zone geldig zijn.

De stedenbouwkundige voorschriften moeten samen worden bekeken met het bestemmingsplan. De grafische gegevens van het plan en de stedenbouwkundige voorschriften vullen elkaar aan.

Om de leesbaarheid van onder meer het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften te verhogen, werden voor dit RUP bijkomend een verduidelijkend matenplan en een richtinggevende inrichtingsschets opgesteld.

1. BEGRENZING VAN HET RUP

Onderstaande afbeelding geeft de afbakening van het RUP Dorpskernen Holsbeek weer op het GRB¹.



Afhankelijk of er een wijziging van de gewestplanbestemming noodzakelijk is voor de realisatie van het RUP, volgt de afbakening van het deelplan de perceelgrenzen van het GRB of de bestaande gewestplanbestemmingen.

¹ Het **G**rootschalig **R**eferen tie **B**estand (GRB) is een geografisch informatiesysteem dat dient als topografische referentie voor Vlaanderen (bron: AGIV).

2. OP TE HEFFEN BEPALINGEN

Conform art. 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt hieronder een zo limitatief mogelijk overzicht gegeven van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die worden opgeheven.

2.1. Gewestplan

Bij de inwerkingtreding van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen het betreffende plangebied voor de aangegeven percelen de bestemmingen en voorschriften opgeheven van het **gewestplan Leuven**, goedgekeurd bij KB van 7 april 1977 en het **gewestplan Aarschot-Diest**, goedgekeurd bij KB van 7 november 1978.

Perceelsnr.	Op te heffen bestemming	Op te heffen voorschrift
Zie zonering op gewestplan	Woongebied	De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
Zie zonering op gewestplan	Woongebied met landelijk karakter	De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.
Zie zonering op gewestplan	Woonparkgebied	De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

2.2. Plannen van Aanleg (BPA, RUP, ...)

Het plangebied (of delen ervan) maakt deel uit van de gedeeltelijke herziening van het sectoraal BPA voor zonevreemde bedrijven, goedgekeurd op 22 september 2006. De zagerij aan de Daalputstraat bevindt zich aan de rand van Holsbeek Centrum tussen de Leuvensebaan en Langeveld en is gelegen in het deelBPA 10: Leuvensebaan 105. Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit een zone voor lokale bedrijfsactiviteit met de nabestemming woonzone. De zagerij komt in het voorliggend RUP terug als de 'Zagerijsite' en wordt opgenomen als een gebied met voortraject.



Figuur 1 grafisch plan deelBPA: Leuvensebaan 105 (sectoraal BPA zonevrije bedrijven)

2.3. Verkavelingen

Bij de vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden de in het plangebied voorkomende verkavelingen niet opgeheven. Hierbij wordt verwezen naar art. 4.2.18. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: "De bepalingen van een verkavelingsvergunning worden niet opgeheven door inwerkingtreding van een stedenbouwkundig voorschrift waarmee zij onverenigbaar zijn, onverminderd art. 4.6.5."

3. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De algemene stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing in elke bestemmingszone voor zover zij niet worden tegengesproken door de specifieke stedenbouwkundige voorschriften voor deze zone.

Ruimtelijke kwesties waarover dit RUP geen specifieke uitspraak doet, vallen onder toepassing van de gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen.

VERORDENENDE BEPALING	TOELICHTING
ART. 0. ALGEMENE BEPALINGEN Art. 0.1. – Begrenzing van het plangebied De begrenzing geldt zoals weergegeven en beschreven in hoofdstuk 1 van deze bundel. Art. 0.2. – Verordenende kracht Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit RUP. Art. 0.3. – Geldigheid van de algemene bepalingen De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet worden tegengesproken in de bepalingen per zone (zie overige artikels). Art. 0.4. – Overgangsbepalingen Bij een herbouw, uitbreiding of aanzienlijke heraanleg van de gebouwen constructies en/of verhardingen gelegen binnen de contouren van dit RUP, moeten de voorschriften van voorliggend RUP worden nageleefd. Art. 0.5. – Ruimtelijke uitgangspunten	

Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen worden volgende ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd:

- er moet altijd en overal worden gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Een afweging t.a.v. de ruimtelijke draagkracht van de omgeving moet altijd gebeuren: o.a. de impact op de omgeving, de kleinschaligheid, de beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, groeninrichting in de landschappelijke context en de impact op de verkeerssituatie.
- optimale integratie van de nieuwe gebouwen en infrastructuren in hun ruimtelijke omgeving (dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze moeten een harmonisch geheel vormen).

Art. 0.6. – Waterbeheer

Voor zover ze de realisatie van de bestemming niet in het gedrang brengen, zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen in functie van waterbeheer toegestaan:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van beken en grachten;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken en de waterkwaliteit van de beken en grachten;
- het beheersen van overstromingen en het voorkomen van wateroverlast;
- het beveiligen van bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen;
- het behoud en herstel van de verbindingfunctie van beken en grachten.

Art. 0.7. – Werken en infrastructuur in het kader van openbaar nut

Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. Enkel omwille van 'algemeen belang' kunnen constructies en inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden in de betreffende zone.

Bij de beoordeling van een aanvraag vormt ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de vergunningverlenende overheid om hierover te waken.

Art. 0.8. – Tegenstrijdigheid getekende en geschreven voorschriften

Wanneer de getekende en de geschreven voorschriften met elkaar in tegenspraak zijn, moet rekening worden gehouden met die welke de oogmerken van het plan het best verwezenlijken. In de regel zijn dit de meest beperkende bepalingen.

Art. 0.9. – Schaal en maatvoering

De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het Grootchalig Referentiebestand (GRB). De werkelijke afmetingen worden, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse vastgesteld. De op het bijhorende grafisch plan expliciet weergegeven maten zijn bindend.

Art. 0.10. – Gehanteerde begrippen

Voor de toepassing van onderstaande stedenbouwkundige voorschriften wordt onderstaande werkwijze gebruikt voor het bepalen van maten/kencijfers, en wordt het volgende verstaan onder volgende begrippen:

- **aangrenzende zone/bestemming:** een zone die ofwel rechtstreeks ofwel met onderbreking door een zone voor openbare wegenis, grenst aan de betreffende zone.
- **bouwlaag:** de ruimte die bestaat tussen de afgewerkte vloer en het afgewerkt plafond of dak, ongeacht het gebruik dat van die ruimte gemaakt wordt. Een technische verdieping onder een hellend dak en een kelderverdieping, die geheel onder het maaiveld is uitgevoerd, gelden niet als bouwlaag in de zin van dit plan.
- **gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen:** voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld, ongeacht het publiek- of privaatrechtelijke statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk zoals een school, ziekenhuis, rust- en verzorgingsinstelling, OCMW, gemeentehuis, cultureel centrum, openbare sport- en spelinfrastructuur,

Het Grootchalig Referentiebestand (GRB) is een geografisch informatiesysteem dat dient als topografische referentie voor Vlaanderen (bron: Agiv).

eredienstgebouw, kinderopvang, voorziening voor jeugdwerking, politie, brandweer, bibliotheek, elektriciteitscabine, openbaar vervoer voorzieningen, installaties voor waterzuivering, openbare parkeerplaats, volkstuin, ...

- **gebied met voortraject:** een (on)bebouwd groot gebied, gelegen nabij een dorpskern, waarbij het verplicht is om voorafgaand aan een omgevingsvergunningsaanvraag een inrichtingsstudie (voorstudie) op te maken waarin een ontwikkelingsvisie voor het gebied wordt uitgewerkt. Deze inrichtingsstudie dient te worden toegevoegd aan de omgevingsvergunningsaanvraag en kan als basis dienen voor een vooroverleg met de gemeente Holsbeek. Afhankelijk van de context en het programma kunnen bijkomende studies (mobiliteitsstudie, erfgoed, landschap- of natuurinrichtingstudie, ...) noodzakelijk zijn.
- **kroonlijst:** de snijlijn tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak of de afwerking van de bovenkant van platte daken ter hoogte van de gevel.
- **kroonlijsthoogte:** hoogte van een bouwwerk gemeten in het midden van het voorgevelvlak vanaf het oorspronkelijk maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand bij een plat dak.
- **gebouw:** elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte - geheel of gedeeltelijk met doorgaande muren omsloten - ruimte vormt.
- **maaiveld:** het oorspronkelijke terreinniveau of omliggende grond.
- **meergezinswoning:** een gebouw waarin twee of meer wooneenheden voorzien zijn met uitzondering van zorgwoningen, bejaardentehuizen, serviceflats, verpleeginrichtingen, kloosters, hotels, internaten, specifieke projecten waarvan minstens 1/3 van de wooneenheid bestemd zijn voor personen met een handicap. In een meergezinswoning zijn er gemeenschappelijke delen in het gebouw, zoals bv. een gemeenschappelijke inkom en traphal en/of ligt een wooneenheid geheel of gedeeltelijk boven een andere. Een gebouw is geen meergezinswoning als de

<p>wooneenheden volledig verticaal kunnen worden gescheiden (er is dan een halfopen of gesloten bebouwing).</p> <ul style="list-style-type: none"> - nevenbestemming: de functie die ondergeschikt aan de hoofdbestemming kan worden uitgevoerd. Wanneer een nevenfunctie niet verenigbaar is met de hoofdfunctie, kan deze niet worden gerealiseerd tenzij anders aangegeven per zone. - verkavelen: een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies (Artikel 4.1.1, 14° VCRO). - woongelegenheid: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. 	
--	--

VERORDENENDE BEPALING		TOELICHTING
ART. 1. DORPSHART <i>Gebiedscategorie: woongebied</i>		
Art. 1.0. – Algemene voorschriften		
§1 Doelstelling Het versterken van de levendigheid van het dorpshart staat voorop door in te zetten op verweving en menging van verschillende functies en voorzieningen.		

§2 Bestemming

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze bedrijfstakken om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

§3 Inrichting en beheer

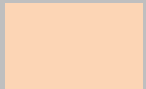
- In deze zone geldt een beperking van maximaal 2 bouwlagen, afgewerkt met een hellend dakvlak of een platdakconstructie.
- Woontypologie: open, halfopen en gesloten bebouwing kunnen vergund worden.

De inrichting en het beheer van de percelen gelegen in het dorps hart zal verfijnd worden door bijkomende stedenbouwkundige voorschriften via een toekomstige stedenbouwkundige verordening.

Bij een dergelijke stedenbouwkundige verordening zijn volgende ontwikkelingswensen in acht te nemen voor de zone dorps hart:

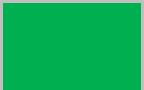
- *voorzieningen/functie menging wenselijk*
- *verdichting mogelijk*
- *netwerk trage verbindingen*
- *evenwicht lasten en lusten*
- *gedeelde ruimten/ontmoetingsruimte*
- *rol erfgoed*
- *schaal en rand*
- *architectuur, doorzichten en contact*
- *inrichting openbaar domein*
- *groen/water/reliëf*
- *openbaar vervoer/fiets/deelmobiliteit*

ART. 2. DORPSSCHIL		
<i>Gebiedscategorie: woongebied</i>		
Art. 2.0. – Algemene voorschriften		
<p>§1 Doelstelling De bebouwingstypologie, voorzieningen en functies werken het dorpshart af zonder een wezenlijke verdichting na te streven.</p> <p>§2 Bestemming De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze bedrijfstakken om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>§3 Inrichting en beheer</p> <ul style="list-style-type: none"> - In deze zone geldt een beperking van maximaal 2 bouwlagen, afgewerkt met een hellend dakvlak of een platdakconstructie. - Woontypologie: open en halfopen bebouwing kunnen vergund worden. Gesloten bebouwing kan alleen vergund worden in geval van een wachtgevel of indien gelegen in de overdrukzone 'gebied met voortraject'. 		<p><i>De inrichting en het beheer van de percelen gelegen in de dorpsschil zal verfijnd worden door bijkomende stedenbouwkundige voorschriften via een toekomstige stedenbouwkundige verordening.</i></p> <p><i>Bij een dergelijke stedenbouwkundige verordening zijn volgende ontwikkelingswensen in acht te nemen voor de zone dorpsschil:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorzieningen/functie menging mogelijk - Netwerk trage verbindingen - Geen verdichting nagestreefd - Groen/water/reliëf - Openbaar vervoer/fietsverbindingen

ART. 3. WOONWIJK		
<i>Gebiedscategorie: woongebied</i>		
Art. 3.0. – Algemene voorschriften		
<p>§1 Doelstelling Geen meergezinswoningen, enkel grondgebonden wonen als woontypologie toegestaan. Wonen als hoofdfunctie.</p> <p>§2 Bestemming De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze bedrijfstakken om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>§3 Inrichting en beheer</p> <ul style="list-style-type: none"> - In deze zone geldt een beperking van maximaal 2 bouwlagen, afgewerkt met een hellend dakvlak of een platdakconstructie. - Woontypologie: open en halfopen bebouwing kunnen vergund worden. Gesloten bebouwing kan alleen vergund worden ter vervanging van bestaande gesloten bebouwing. 		<p><i>De inrichting en het beheer van de percelen gelegen in de zone woonwijk zal verfijnd worden door bijkomende stedenbouwkundige voorschriften via een toekomstige stedenbouwkundige verordening.</i></p> <p><i>Bij een dergelijke stedenbouwkundige verordening zijn volgende ontwikkelingswensen in acht te nemen voor de zone woonwijk:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Behoud lage dichtheid</i> - <i>Geen verdichting</i> - <i>Groen/water/reliëf</i>

ART. 4. WOONLINT		
<i>Gebiedscategorie: woongebied</i>		
Art. 4.0. – Algemene voorschriften		
<p>§1 Doelstelling Geen nieuwe vormen van verdichting. Geen nieuwe meergezinswoningen, enkel grondgebonden wonen als woontypologie is toegestaan. Wonen als hoofdfunctie. Ontwerpen met aandacht voor de relatie met de open ruimte en het behoud van doorzichten doorheen de bebouwing.</p> <p>§2 Bestemming De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze bedrijfstakken om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>§3 Inrichting en beheer</p> <ul style="list-style-type: none"> - In deze zone geldt een beperking van maximaal 2 bouwlagen, afgewerkt met een hellend dakvlak of een platdakconstructie. - Woontypologie: open en halfopen bebouwing kunnen vergund worden. Gesloten bebouwing kan alleen vergund worden: <ul style="list-style-type: none"> o in blokjes van 3 grondgebonden woningen langs de Leuvensebaan (van Dellestraat tot Attenhovendreef), o ter vervanging van bestaande gesloten bebouwing, o op de Zagerijsite dewelke gelegen is in de overdrukzone 'gebied met voortraject'. 		<p><i>De inrichting en het beheer van de percelen gelegen in de zone woonlint zal verfijnd worden door bijkomende stedenbouwkundige voorschriften via een toekomstige stedenbouwkundige verordening.</i></p> <p><i>Bij een dergelijke stedenbouwkundige verordening zijn volgende ontwikkelingswensen in acht te nemen voor de zone woonlint:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Geen verdichting</i> - <i>Functiemenging mogelijk</i> - <i>Aandacht voor groen/reliëf/water</i>

<p>- Tweede orde bebouwing en nieuwe wegenis zijn niet toegelaten. Een uitzondering is mogelijk voor de Zagerijsite dewelke gelegen is in de overdrukzone 'gebied met voortraject'.</p>	
<p>ART. 5. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN</p> <p><i>Gebiedscategorie: Gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen</i></p>	
<p>Art. 5.0. – Algemene voorschriften</p>	
<p>§1 Bestemming Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>§2 Inrichting en beheer In deze zone geldt de beperking van maximaal 2 bouwlagen met uitzondering voor de functie van woonzorgcentrum en seniorenhuisvesting die zowel operationeel als ruimtelijk bij het woonzorgcentrum aansluit in Holsbeek-Dorp. De maximale kroonlijsthoogte van het gebouw wordt bepaald door de afstand van het gebouw tot de perceelsgrens.</p>	<p><i>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer.</i></p>

ART. 6. WOONPARK		
<i>Gebiedscategorie: woongebied</i>		
Art. 6.0. – Algemene voorschriften		
<p>§1 Bestemming De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.</p> <p>§2 Inrichting en beheer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geen (her)verkaveling is toegestaan in de woonparkgebieden van de Chartreuzenberg, Sint-Geertruibos en de Meesberg, met uitzondering van 3 percelen in het woonparkgebied van de Meesberg waarvoor een (her)verkaveling tot maximaal 2 wooneenheden per perceel mogelijk is: <ul style="list-style-type: none"> • Meesberg 15 (perceelnummer 72F) <ul style="list-style-type: none"> ○ verkaveling is enkel mogelijk na afbraak van de bestaande woning en het herstel van het natuurgebied. Na afbraak dienen de nieuwe woningen meer naar de straatzijde te worden verschoven zodat ze volledig binnen het woonparkgebied gelegen zullen zijn. • Meesberg 32 (perceelnummer 106/02K) • Meesberg 27 (perceelnummer 76F) <ul style="list-style-type: none"> ○ verkaveling is enkel mogelijk na afbraak van de bestaande woning en het herstel van het natuurgebied. Na afbraak dienen de nieuwe woningen meer naar de straatzijde te worden geschoven zodat ze volledig binnen het woonparkgebied gelegen zullen zijn. - In deze zone geldt een beperking van maximaal 2 bouwlagen, afgewerkt met een platdakconstructie of hellend dakvlak. - Het bestaande hoogstammig groen dient maximaal behouden te blijven. 		<p><i>In de zitting van 20 februari 2020 besliste het college, op basis van de nota aan het college ter verduidelijking van het vergunningenbeleid in de woonparkgebieden, om:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>in de woonparkgebieden geen verdere verkaveling van de woonpercelen toe te laten. Het verder verkavelen geeft aanleiding tot een nog grotere aantasting van deze kwetsbare omgeving;</i> - <i>een opdeling van de percelen 72F, 106/02K en 76F in de Meesberg toe te staan, gebaseerd op de gemiddelde perceelbreedte, herpositionering van de woning en draagkracht van de omgeving. Hogerop de Meesberg worden de percelen steeds groter en breder. Een herverkaveling zal daar leiden tot een aanzienlijke verdichting wat niet wenselijk is, terwijl tot de woningen nr. 27 en 32 er conform de lager gelegen huisnummers wordt verkaveld en de dichtheid nagenoeg gelijk blijft.</i> <p><i>De 3 percelen worden op het grafisch plan aangeduid met een zwarte stippellijnen contour: </i></p>

<p>- In de omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van een woning dient aangegeven te worden welke bomen gerooid worden en welke te behouden blijven. Er wordt een verplichte heraanplant opgelegd die uitgevoerd dient te worden in het eerstvolgende plantseizoen na de ruwbouwwerken. De heraanplant moet worden verduidelijkt aan de hand van een groenplan. Een groenplan omvat zowel een plan bestaande als ontworpen toestand van het bouwperceel met aanduiding van alle bestaande, te rooien en nieuw aan te planten bomen op privaat én aangrenzend openbaar domein met de juiste inplanting, de soortnaam, de plantmaat en de kroonprojectie.</p>	<p><i>Het perceelnummer geldt van het moment van vaststelling van het RUP.</i></p> <p><i>De inrichting en het beheer van de percelen gelegen in de zone woonpark zal verfijnd worden door bijkomende stedenbouwkundige voorschriften via een toekomstige stedenbouwkundige verordening.</i></p> <p><i>Bij een dergelijke stedenbouwkundige verordening zijn volgende ontwikkelingswensen in acht te nemen voor de zone woonpark:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Geen verdere opdeling</i> - <i>Aandacht voor reliëf/groen/water</i> <ul style="list-style-type: none"> o <i>met o.a. een verdere specificering van de regels rond het planten van bomen.</i>
<p>ART. 7. ZONE VOOR MEERGEZINSWONINGEN (GESTAPELD WONEN)</p> <hr/> <p><i>Gebiedscategorie: overdruk</i></p>	
<p>Art. 7.1. – Algemene voorschriften</p>	
<p>§1 Bestemming Binnen deze overdrukzone is het creëren van meergezinswoningen toegelaten.</p> <p>§2 Inrichting en beheer De inrichting van de meergezinswoningen wordt gespecificeerd door de huidige gemeentelijke verordening meergezinswoningen (goedgekeurd door de gemeenteraad op 10/07/2012) of eventuele latere wijzigingen.</p>	<p><i>De zone voor meergezinswoningen wordt via dit RUP gelimiteerd ten opzichte van de huidige gemeentelijke verordening meergezinswoningen. Dit om de verordening meergezinswoningen in overeenstemming te brengen met de verschillende woonzones die met</i></p>

	<p>voorliggend RUP geïntroduceerd worden. De overdrukzone wordt in deze zin alleen voorzien binnen de zone dorpshart (met uitzondering van het dorpshart van Sint-Pieters-Rode) en op sommige locaties binnen de zone dorpschil in de kernen Holsbeek-Dorp, Kortrijk-Dutsele en Nieuwrode.</p>
--	--

ART. 8 GEBIED MET VOORTRAJECT		
<i>Gebiedscategorie: overdruk</i>		
Art. 8.0. – Algemene voorschriften		
<p>§1 Bestemming De gebieden met voortraject betreffen een overdruk. De onderliggende bestemming blijft van toepassing.</p> <p>§2 Inrichting en beheer Voor de (acht) gebieden met voortraject moet voorafgaand aan de omgevingsvergunningsaanvraag een inrichtingsstudie (voorstudie) worden opgemaakt. Deze studie dient te worden toegevoegd aan de omgevingsvergunningsaanvraag en kan bijkomend als basis dienen voor een vooroverleg met de gemeente Holsbeek.</p> <p>Algemeen geldt voor elk gebied met voortraject de verplichting van de opmaak van een inrichtingsstudie bij een omgevingsvergunningaanvraag waarbij de aanvraag de bouw van één of meerdere wooneenheden voorziet en/of het aantal wooneenheden wijzigt en/of een andere functie dan wonen inhoudt.</p> <p>Voor de gebieden 2, 4, 7 en 8 met voortraject gelden bijkomende regels:</p>		<p><i>In de toelichtingsnota worden in hoofdstuk 3.1.2. 'Gebieden met voortraject' de verschillende kwaliteiten per gebied besproken. Deze vormen een aanzet voor de opmaak van de inrichtingsstudie. Tevens bevat de toelichtingsnota voor de gebieden 5, 6 en 7 een inrichtingsschets die als inspiratie voor het toekomstig project op de specifieke site kan dienen.</i></p>

- Een deel van het plangebied van de Zagerijsite (gebied 2 met voortraject) ligt in het sectoraal BPA voor zonevreemde bedrijven (DeelBPA 10: Leuvensebaan 105, goedgekeurd op 22 september 2006). Na stopzetting van de zagerij geldt als nieuwe nabestemming artikel 4 - Woonlint. De bestaande bestemming wonen blijft gelden.
- Voor de site Van Goidsenhoven (gebied 4 met voortraject) is de opmaak van een inrichtingsstudie verplicht bij een omgevingsvergunningsaanvraag waarbij de aanvraag een andere functie dan 'tuincentrum' inhoudt.
- Voor de site Dranken Vercammen (gebied 7 met voortraject) is de opmaak van een inrichtingsstudie verplicht bij een omgevingsvergunningsaanvraag waarbij de aanvraag een andere functie dan 'drankenhandel' inhoudt.
- Voor het dorpshart Sint-Pieters-Rode (gebied 8 met voortraject) geldt bijkomend de verplichting van een inrichtingsstudie bij elke omgevingsvergunningsaanvraag waarbij de aanvrager een wijziging van de voorgevel voorziet.

De inrichtingsstudie moet een duidelijk omschreven ruimtelijke visie geven op het gehele gebied, rekening houdend met de verschillende opgaven die in een gebied spelen. De studie bevat de volgende voor elk gebied verplicht uit te werken elementen:

- een bespreking van de relatie van het beoogde project met de directe en ruimere (historisch) bebouwde omgeving van de specifieke dorpskern waarin het betreffende gebied is gelegen,
- een bespreking van de relatie van het beoogde project met de groen-, water- en landschapsstructuur in de directe en ruimere omgeving,
- een weergave en bespreking van de hoogteverschillen op het terrein,
- een bespreking van de ontsluiting van de site en de mobiliteit,
- een bespreking van welke functieverweving mogelijk is op het terrein.

Afhankelijk van de context en het programma kunnen bijkomende studies (mobiliteitsstudie, erfgoed, landschap- of natuurinrichtingstudie, ...) noodzakelijk zijn.

Voor de onderstaande gebieden met voortraject zijn de volgende bijkomende elementen verplicht in de inrichtingsstudie te onderzoeken en op te nemen:

- Gebied 1: Binnengebied rond Schaliëndak
 - o voorzien van waterbuffering,
 - o voorzien van een openbare groene ruimte,
 - o bespreking van de relatie van het project met het aanwezige erfgoed,
 - o voorzien van een complementair programma ten aanzien van de behoeften van Holsbeek-Plein.

- Gebied 2: Zagerijsite
 - o het gebied dient onthard en vergroend te worden,
 - o in het project dienen de bestaande doorzichten naar de groenstructuren maximaal behouden te blijven.

- Gebied 3: Zone dorpshart Holsbeek-Dorp
 - o een bespreking van de relatie van het project met de Sint-Mauruskerk,
 - o ontwikkelen van een gebiedsgerichte visie voor het plangebied, rekening houdend met de eigen identiteit van de vier 'bouwblokken' die uitkomen op het kruispunt Gebr. Van Tiltstraat-Sint-Maurusstraat-Rotselaarsebaan, nl. het bouwblok met de kerk, aan de overzijde het bouwblok op de hoek van de Gebr. Van Tilstraat met de Rotselaarsebaan, het bouwblok met de sporthal en een vierde bouwblok met het woonzorgcentrum,
 - o ontpitten en ontharden van het gebied, lucht brengen in het gebied en het maken van doorgangen. Verbeteren van trage verbindingen die de vier bouwblokken met elkaar verbinden. Vanuit de bouwblokken een relatie creëren naar de omliggende gebieden,
 - o verweving van functies,
 - o ten oosten van het projectgebied op de hoek van de Gebr. Van Tiltstraat-Rotselaarsebaan bevinden zich verschillende functies, zoals het woonzorgcentrum, twee lagere scholen, het parochiecentrum en de Chiro van Holsbeek-Dorp. Onderzoeken van een ruimtelijke synergie tussen de functies, zodat deze elkaar kunnen versterken,

<ul style="list-style-type: none"> ○ verweven van de gemeenschapsfuncties voor jeugd en ouderen, bv. creëren van een gemeenschappelijke ruimte. Streven naar een gedeeld ruimtegebruik, ○ opvangen van de bijkomende ruimtebehoefte van het woonzorgcentrum in de aangeduide zone gemeenschapsvoorzieningen. Het is mogelijk om de zuidelijk gelegen lagere school aan de Kortrijksebaan meer naar het binnengebied te brengen, ○ zorgen voor een levendigheid van het binnengebied, ○ ontharden van het binnengebied in functie van vergroenen en verblauwen. <ul style="list-style-type: none"> - Gebied 4: Site Van Goidsenhoven <ul style="list-style-type: none"> ○ voorzien van trage weg verbindingen in het projectgebied, ○ voorzien van functieverweving. - Gebied 5: Onbebouwde percelen Bergestraat-Tornooistraat <ul style="list-style-type: none"> ○ voorzien van compacte woningen zodat een hogere woondichtheid en meer publiek toegankelijke groene ruimte gecreëerd wordt, ○ voorzien van private groene buitenruimtes, maar ook publieke en semi-publieke ruimtes die vrij ingevuld kunnen worden ten behoeve van de bewoners en buurtbewoners, ○ een deel van het programma is voorzien voor sociaal wonen ten behoeve van het Bindend Sociaal Objectief (BSO), ○ het project dient opgehangen te worden aan de bestaande voetwegen die doorheen het gebied lopen, ○ het voorzien van een collectieve wateropvang. - Gebied 6: Onbebouwd perceel Dutselstraat <ul style="list-style-type: none"> ○ de creatie van een trage weg doorheen het projectgebied aansluitend op de bestaande voetweg, ○ voorzien van een maximale openheid met behoud van de doorzichten naar het landschap en de pastorie, 	
---	--

<ul style="list-style-type: none"> ○ de gebouwen worden doordacht gepositioneerd volgens de richting van het reliëf en zodat tussen de woningen doorzichten ontstaan naar het achterliggende landschap, ○ gezien het sterk hellend terreinreliëf dient er met een erosiedeskundige gewerkt te worden, ○ voorzien van een collectieve wateropvang, ○ de creatie van een openbare groene ruimte aan het project. <p>- Gebied 7: Projectsite percelen Interleuven (hoek Gravenstraat/Gobbelsrode) en Dranken Vercammen</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ voorzien van een openbare groene ruimte in de dorpskern, ○ de woningen worden zo gepositioneerd dat het open zicht op de kerk behouden blijft en dat zowel vanuit de Gravenstraat als vanuit de Gobbelsrode een open hoek behouden blijft dewelke kenmerkende doorzichten behoudt, ○ voorzien van een relatie van het project met de historische bebouwingscontext (Sint-Catharinakerk en bebouwing), ○ voorzien van een collectieve wateropvang, ○ insnijdingen in het talud dienen beperkt te worden. <p>Dranken Vercammen</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Voorzien van een relatie van het project met de historische bebouwingscontext (Sint-Catharinakerk en bebouwing). <p>- Gebied 8: Dorpshart Sint-Pieters-Rode</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Er dient een pré-advies gevraagd te worden van IOED WinAr in het kader van het gewenste materiaalgebruik voor het behoud van een harmonisch geheel van het dorpshart. 	
--	--