

**RUP HERZIENING KRUIBEKE-CENTRUM nr. 5 -  
3de WIJZIGING  
TE KRUIBEKE  
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

september 2015



**interwaas**  
wasland in ontwikkeling

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van 30 maart 2015

De secretaris,

De voorzitter,

Sigrid Moens

Filip Vercauteren

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 27 april 2015 tot en met 29 juni 2015

De secretaris,

De burgemeester,

Sigrid Moens

Jos Stassen

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van .....

De secretaris,

De voorzitter,

Sigrid Moens

Filip Vercauteren

Voor Intergemeentelijk samenwerkingsverband Land van Waas (Interwaas)

Directeur / Ruimtelijk planner,

Bart Casier

## COLOFON

### Project

---

RUP Herziening Kruibeke-Centrum nr. 5 - 3de wijziging

### Opdrachtgever

---

Gemeente Kruibeke

O.L.Vrouwplein 18 - 9150 Kruibeke

Contactpersoon:

Margot Van Royen

### Opdrachtnemer

---

Interwaas

Contactpersonen:

Bart Casier

Vera De Martelaere

### Versie

---

07001-RUP-SV-5D

Interwaas is het samenwerkingsverband voor streekontwikkeling van de Wase steden en gemeenten Beveren, Kruibeke, Lokeren, Moerbeke, Sint-Gillis-Waas, Sint-Niklaas, Stekene, Temse en Waasmunster.

---

Intergemeentelijk Samenwerkingsverband van het Land van Waas • Lamstraat 113 • 9100 Sint-Niklaas  
Tel. + 32 (0)3/780 52 00 • Fax. + 32 (0)3/780 52 09 • [info@interwaas.be](mailto:info@interwaas.be) • [www.interwaas.be](http://www.interwaas.be)  
BE 0206.460.639 • rekeningnummer 091-0007009-54 • IBAN BE42 09100070 0954 • BIC GKCCBEBB

# Inhoudsopgave

<b>1. ALGEMENE BEPALINGEN.....</b>	<b>5</b>
1.1 VERORDENENDE DELEN RUP.....	5
1.2 GEHANTEERDE BEGRIPPEN.....	5
1.3 ALGEMENE BEPALINGEN MET BETREKKING TOT HET BEBOUWDE GEGEVEN.....	6
<b>2. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....</b>	<b>7</b>
ART.1: PROJECTZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING	8
ART.2: PROJECTZONE WONINGBOUW	10
ART.3: OVERDRUK VISTA	12
ART.4: OVERDRUK INDICATIEVE VERBINDING VOOR LANGZAAM VERKEER	13
<b>3. OVERZICHT VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE OPGEHEVEN WORDEN.....</b>	<b>14</b>

# 1. ALGEMENE BEPALINGEN

## 1.1 VERORDENENDE DELEN RUP

De bepalingen in de voorschriften vormen één geheel met de bepalingen in het verordenend grafisch plan.

## 1.2 GEHANTEERDE BEGRIPPEN

**AANEENGESLOTEN BEBOUWINGSWIJZE:** bebouwingwijze waarbij meer dan twee gebouwen op eenzelfde bouwlijn worden gegroepeerd tot gebouwenblokken, die aan de uiteinden voorzien zijn van een vrijstaande zijgevel en van elkaar gescheiden zijn door bouwvrije zijtuinstroken.

**BEBOUWINGSINDEX OF B/T-INDEX:** verhouding van het geheel van de bebouwde en de overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van een bestemmingszone, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen. De bebouwingsindex wordt uitgedrukt in procent. De bebouwingsindex geeft dus in omgekeerde zin (100-B/T) een aanwijzing van het aandeel van de betrokken percelen dat open ruimte moet blijven.

**BESTEMMING:** de bestemming duidt aan waarvoor de verschillende zones die in het grafisch plan vastgelegd zijn, bestemd worden.

**BOUWLAAG:** doorlopend geheel van een gebouw of constructie dat zich op éénzelfde niveau bevindt met een minimale vrije hoogte van 2 m.

**BOUWLIJN:** lijn waarop de gevel van een gebouw wordt geplaatst.

**BOUWVOLUME:** het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.

**BOUWVRIJE ZONE/STROOK:** zone waarbinnen, behoudens bijzondere bepalingen, geen constructies mogen worden opgetrokken.

**CONSTRUCTIE:** een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

**HERBOUWEN:** een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

**KROONLIJST:** een geaccentueerd (dikwijls uitstulpend) deel van het gevelvlak dat het bovenste deel van de gevel aanduidt, de beëindiging van de gevel van het gebouw naar boven.

PERCEELSGRENS: kadastrale grens die de afbakening van het perceel aangeeft.

UITBREIDEN VAN EEN GEBOUW: het bestaand vergund volume van een gebouw vergroten; de uitbreiding vormt fysisch één geheel met het oorspronkelijk gebouw.

VERBOUWEN VAN EEN GEBOUW: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.

VLOEROPPERVLAKTE: is de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van het gebouw.

VLOER-TERREIN INDEX OF V/T-INDEX: deze index wordt berekend door de totale vloeroppervlakte (bebouwde en overdekte, exclusief ondergrondse bouwlagen) te delen door de terreinoppervlakte.

WATERDOORLATENDE VERHARDING: alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomietverharding, steenslagverharding, grastegels,...

## 1.3 ALGEMENE BEPALINGEN MET BETREKKING TOT HET BEBOUWDE GEGEVEN

### *Materialen en technische installaties*

Er wordt steeds geopteerd voor ecologische en duurzame materialen en installaties.

### *Bestaande vergunde gebouwen, constructies en verhardingen*

Bestaande vergunde gebouwen, constructies en verhardingen kunnen afwijken van de voorschriften en zoneringen in het RUP wat betreft bestemming, afmetingen, hoogtes, materialen,... Er worden geen nieuwe stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd voor die delen die strijdig zijn met de inrichtingsvoorschriften in het RUP, voor die delen worden enkel instandhoudingswerken die betrekking hebben op de stabiliteit toegestaan.

## 2. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## VERORDENEND GEDEELTE



### ART.1: PROJECTZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING

Categorie van gebiedsaanduiding volgens art. 2.2.3. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: 1° wonen.

#### 1.1 BESTEMMING

De zone is bestemd voor gemengde kernondersteunende activiteiten. Onder gemengde kernondersteunende activiteiten wordt verstaan: wonen, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, horeca, vrije beroepen en winkels.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.

Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met in de omgeving aanwezige functies
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners en bezoekers
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid
- de inpassing in de omgeving.

#### 1.2 INRICHTING EN BEHEER

De voorgevelbouwlijn valt samen met de rooilijn.

De maximale bouwdiepte bedraagt 13m voor het gelijkvloers en 10m voor de verdiepingen.

De maximale bouwhoogte bedraagt:

- hetzij 10m kroonlijsthoogte voor 3 bouwlagen met plat dak, mits de derde bouwlaag inspringt over minimum 2m vanaf de voorgevelbouwlijn
- hetzij 2 bouwlagen met extra verdieping onder hellend dak met een maximale kroonlijsthoogte van 6m en een maximale nokhoogte van 11m.

## TOELICHTEND GEDEELTE

De projectzone voor aaneengesloten bebouwing betreft twee bebouwde percelen in Ambachtstraat. Om een bouwproject te realiseren, zijn aangepaste stedenbouwkundige voorschriften afgestemd op het achterliggende gebied voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (de OLV school) nodig.

Ambachtstraat nr. 7 is opgenomen en vastgesteld in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als Burgerhuis. Bij afbraak zal een motivatie tot sloop moeten worden ingediend en advies worden ingewonnen over de erfgoedwaarden van het gebouw.

De aaneengesloten bebouwing in de kern wordt bestendigd.

Verdichting tot meergezinswoningen is mogelijk mits deze worden geïntegreerd in de omgeving en geen schaalbreuk veroorzaken.



## VERORDENEND GEDEELTE

De maximale kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse bouwlaag met een bouwdiepte groter dan 10m bedraagt 3m met plat dak.

Bij gekoppelde of aaneengesloten bebouwing moet steeds een verplichte harmonische overgang en samenhang van bouwvolumes met aanpalende vergunde of vergund geachte gebouwen worden verwezenlijkt. Een uitzondering op deze verplichte harmonische overgang wordt gemaakt indien het profiel van het aanpalende pand lager is dan het aangegeven gebouwenprofiel of indien het naastliggende pand in een zeer slechte fysische toestand verkeert en er dringende en ingrijpende bouwwerken noodzakelijk zijn.

Indien 3 of meer meergezinswoningen worden gerealiseerd binnen de zone dienen 1,5 parkeerplaats per wooneenheid te worden voorzien binnen de projectzone. Ondergronds parkeren is toegelaten, evenwel zonder rechtstreeks toegang te nemen via openbaar domein.

De verhardingsoppervlakte wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke in functie van de aanleg van toegangen, tuinpaden, terrassen, e.d. en wordt uitgevoerd in kleinschalige waterdoorlatende verhardingsmaterialen.

## TOELICHTEND GEDEELTE

Harmonie slaat daarbij in de eerste plaats op de dakvorm, de kroonlijsthoogte, de nokhoogte en de dakhelling, en bijkomend op een kwalitatieve integratie in het straatbeeld door gevelritmering en materiaalgebruik.

## VERORDENEND GEDEELTE



### ART.2: PROJECTZONE WONINGBOUW

Categorie van gebiedsaanduiding volgens art. 2.2.3. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: 1° wonen.

#### 2.1 BESTEMMING

De zone is bestemd voor wonen in één- of meergezinswoningen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.

#### 2.2 INRICHTING

De zone wordt ingericht voor de bouw van appartementsgebouwen voor maximum 60 woonegelegenheden.

De wijze van bebouwing is aaneengesloten of gekoppeld.

De bouwvolumes kunnen met elkaar worden verbonden door verbindingsconstructies.

De bebouwingsindex over de volledige projectzone bedraagt maximum 30%, verhardingen niet inbegrepen.

De projectzone heeft een maximale V/T-index van 0,75.

Er geldt een minimale bouwvrije strook van 10m ten opzichte van de zonegrens.

Het aantal bouwlagen bedraagt maximum 3 met een maximale bouwhoogte van 10m.

De derde bouwlaag wordt beperkt tot maximum 50% van de bebouwde oppervlakte van de woonegelegenheden.

De dakvorm is vrij.

Er dienen 1,5 parkeerplaatsen voorzien te worden per woonelegenheden.

Ondergrondse garages zijn toegelaten tot op minstens 8m van de zonegrens.

Binnen de projectzone moet minimum 25% van de oppervlakte worden aangelegd als gemeenschappelijke buitenruimte. Het niet verharde gedeelte van het openbaar domein dient als groenzone te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

## TOELICHTEND GEDEELTE

De projectzone woningbouw betreft de projectzone binnengebied bouw-blok Ambachtstraat/ O.L. Vrouwplein/ Kattestraat/ Van Hovestraat, een op heden onbebouwd binnengebied (vroeger serrebedrijf) waar een nieuw woningbouwproject wordt gerealiseerd.

## VERORDENEND GEDEELTE

De hoofdontsluiting van de projectzone geschiedt voor het gemotoriseerd verkeer van aangelanden via Hendrik Mertensstraat. De nevenontsluiting van de projectzone via Kattestraat wordt bestemd voor voetgangers en fietsers.

De inrichting van de projectzone vormt één stedenbouwkundig geheel en dient te kaderen in een globaal inrichtingsplan voor de ganse projectzone, de wegenis over te dragen naar het openbaar domein inbegrepen. De inrichtingsstudie dient aan te geven hoe de wegenis past binnen de omgeving en hoe de verkeersveiligheid en –leefbaarheid worden gegarandeerd.

De inrichtingsstudie dient toegevoegd aan elke bouw- en/of verkavelingsaanvraag, maar is informatief.

## TOELICHTEND GEDEELTE

## VERORDENEND GEDEELTE



### ART.3: OVERDRUK VISTA

#### 3.1 BESTEMMING

Deze vista legt bijkomende verplichtingen op ter vrijwaring van de zichtas vanaf de projectzone op de beschermde Onze-Lieve-Vrouw parochiekerk.

#### 3.2 INRICHTING

De inplanting en de bouwhoogte van de nieuw te bouwen appartementsgebouwen moeten rekening houden met de zichtas op de parochiekerk. De inrichtingsstudie dient aan te geven op welke wijze binnen de projectzone de zichtas op de parochiekerk behouden blijft vanaf de gemeenschappelijke buitenruimte.

## TOELICHTEND GEDEELTE

De overdruk vista moet vanuit de projectzone binnengebied bouwblok Ambachtstraat/ O.L. Vrouwplein/ Kattestraat/ Van Hovestraat het zicht op de kerktoren vrijwaren.

## VERORDENEND GEDEELTE

### ART.4: OVERDRUK INDICATIEVE VERBINDING VOOR LANGZAAM VERKEER

#### 4.1 BESTEMMING

De overdruk is bestemd om een verbinding te realiseren voor de zachte weggebruiker tussen Hendrik Mertensstraat en Kattestraat en tussen Hendrik Mertensstraat en het Gildehuis (richting Kerkplein). Deze verbindingen dienen functioneel en comfortabel te zijn voor de zwakke weggebruiker.

#### 4.2 INRICHTING

De inrichting dient te gebeuren met het oog op de realisatie van een kwalitatief openbaar domein. Dit vertaalt zich in een hoogwaardig materiaalgebruik, een groene inrichting van de omgeving en een eenvormig en karakteristiek materiaalgebruik voor constructies zoals zitbanken, verlichting, infoborden en straatmeubilair in het algemeen.

Medegebruik als erfonthuizing voor niet-gemotoriseerd verkeer, afkomstig van aanpalende eigendommen, is eveneens toegestaan.

## TOELICHTEND GEDEELTE

Er dient gestreefd te worden naar een kwalitatieve beleving van het geheel.

De verbindingen voor langzaam verkeer dienen eveneens toegankelijk te zijn voor dienstverkeer en hulpdiensten.

### 3. OVERZICHT VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE OPGEHEVEN WORDEN

Stedenbouwkundige voorschriften RUP Herziening Kruikebe-Centrum nr. 5 - 3de wijziging	op te heffen stedenbouwkundige voorschriften RUP Kruikebe-Centrum nr. 5 met 1e en 2de wijziging
Art. 1: projectzone voor aaneengesloten bebouwing	<ul style="list-style-type: none"><li>• gebied voor aaneengesloten bebouwing (art. 2)</li></ul>
Art. 2: projectzone woningbouw	<ul style="list-style-type: none"><li>• gebied voor projectzone woningbouw (art. 3)</li><li>• wegeninfrastructuur (art. 8)</li><li>• verbinding voor langzaam verkeer (art. 9)</li></ul>
Art. 3: overdruk vista	
Art. 4: overdruk indicatieve verbinding voor langzaam verkeer	