

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Brandemolen (gemeente Deerlijk)

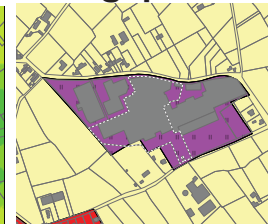
Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/12/415,
Brugge, 08/11/2012

De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS


VOOR EENSUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stephaan Barbéry
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Carl DECALUWÉ

Gemeente Deerlijk
Ruimtelijk Uitvoeringsplan 11-1 Brandemolen



november 2012, **besluit**

Colofon

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16 - fax +32 56 22 89 03
stedenbouw@leiedal.be

Opdrachtgever:

Gemeente Deerlijk

Ontwerpers:

Bram Lattré
Griet Lannoo

De Burgemeester:

Claude Croes

De Schepen van Ruimtelijke Ordening:

Carl De Donder

De Gemeentesecretaris:

Trees Longueville

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan: 24 oktober 2011

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting
van: 22 december 2011

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan: 10 januari 2012 tot
9 maart 2012


Advies van de gemeentelijke commissie voor
ruimtelijke ordening (GECORO): 30 mei 2012

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 30
augustus 2012







Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan: 8 november 2012

10. Verordenend plan

Legende

 plangebied

zones

- 1  zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein
- 2  zone voor kleine en middelgrote bedrijven
- 3  zone voor buffergroen
- 4  zone voor agrarische activiteit
- 5  zone voor openbare wegenis
- 6  centrale dreef

overdrukken

- 7  buffergroen
- 8  private tuin
- 9  landmark



figuur 24: Verordenend plan



11. 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 zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Algemene voorschriften		
0.	Algemene voorschriften	
0.1	<p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren.</p> <p>Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p><i>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken.</i></p> <p><i>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</i></p> <p><i>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</i></p> <p><i>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel voor aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting, ...</i></p>
0.2	<p>Constructies en inrichtingen 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.</p> <p>Enkel omwille van 'algemeen belang' kunnen constructies en inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden in de betreffende bestemmingszone.</p>	<p><i>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies, ...</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>0.3</p> <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p> <p>Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.</p>	<p><i>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.</i></p> <p><i>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</i></p>
<p>0.4</p> <p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor hergebruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Indien gekozen wordt voor buffering met vertraagde uitvoer, dient deze collectief voorzien te worden binnen de contour van het plangebied.</p> <p>Alle handelingen 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.</p>	<p><i>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</i></p>
<p>0.5</p> <p>Ten einde geen parkeeroverlast te creëren in de aanpalende woonomgeving dient de parkeerproblematiek van de activiteiten opgelost te worden op eigen terrein. Er geldt op de site een minimum parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen/100 m² bedrijfsoppervlakte.</p>	<p><i>0,8 parkeerplaatsen/100 m² of 1 parkeerplaats per 125 m² wordt gehanteerd als minimum parkeernorm.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.	zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein	hoofdcategorie: bedrijvigheid
1.1	<p>Bestemming Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • productie, opslag en verwerking van goederen; • onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. <p>De bestaande bedrijven en activiteiten kunnen behouden blijven.</p> <p>Bij stopzetting van de huidige activiteiten zijn volgende soorten nieuwe bedrijven zijn <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • grootschalige milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven; • distributie en groothandel; • afvalverwerking met inbegrip van recyclage; • verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen; • bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn; • bedrijven die <u>alleen en uitsluitend</u> zijn gericht op kleinhandel en/of autonome kantoren; • Seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'. 	<p><i>Een regionaal bedrijf is een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.</i></p> <p><i>Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen en grondstoffen bedoeld.</i></p>
1.2	<p>Nevenbestemmingen Handel, kantoren en beperkte toonzalen gekoppeld aan de activiteiten in hoofdbestemming van de betreffende bedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Deze nevenbestemmingsactiviteiten mogen geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteit uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 300 m² zijn.</p>	<p><i>Voorbeelden zijn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Een autoherstelplaats met als nevenbestemmingsactiviteit een toonzaal als verkooppunt van auto's. De uitgestalde wagens dienen steeds op privaat terrein uitgesteld te staan.</i> • <i>Een productiebedrijf met kantoren voor administratie.</i> <p><i>Grootschalige detailhandel, diensten, kantoren of instellingen die een bezoekersstroom genereren die de site en zijn onmiddellijke omgeving overschrijden zijn niet toegelaten.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.3	<p>Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. • Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een bedrijventerrein. 	<p><i>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie en wegbebakening, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</i></p> <p><i>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een (vrachtwagen)tankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postloket, een gemeenschappelijke parking.</i></p>
1.4	<p>Bebouwingsdichtheid Maximum terreinbezetting van de zone: 65%. Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing in rekening gebracht (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw), maar niet de verharding.</p>	<p><i>Dit voorschrift geldt voor de volledige zone voor bedrijvigheid. In de optelsom worden ook de bestaande bedrijven geïntegreerd.</i></p>
1.5	<p>Bestaande bedrijven De bestaande bedrijven binnen de zone mogen behouden blijven.</p> <p>De bedrijven worden rechtstreeks ontsloten naar de Oudenaardse heerweg of de Oude Heerweg. Bij eventuele herstructurering kan deze zone aansluiten op de centrale dreef (zone 6).</p> <p>Er dient rekening gehouden te worden met de bestaande niveauverschillen in het reliëf.</p>	<p><i>Ten gevolge van bestaande niveauverschillen, kan de voorkeur gegeven worden om een ontwikkeling te plannen, onafhankelijk van de centrale dreef (zone 9).</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.	zone voor kleine en middelgrote bedrijven	hoofdcategorie: bedrijvigheid
2.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven. De minimum oppervlakte van één gebouw bedraagt 2.000 m². Een gebouw kan één of meerdere bedrijven huisvesten.</p> <p>Volgende soorten bedrijven zijn <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • grootschalige milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven; • distributie en groothandel; • afvalverwerking met inbegrip van recycling; • verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen; • bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn; • bedrijven die <u>alleen en uitsluitend</u> zijn gericht op kleinhandel en/of autonome kantoren; • Seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'. 	<p><i>De bedrijven kunnen elk individueel over een bedrijfsgebouw beschikken, of geclusterd worden binnen een bedrijfsverzamelgebouw.</i></p>
2.2	<p>Nevenbestemmingen <u>Handel, kantoren en beperkte toonzalen</u> gekoppeld aan de activiteiten in hoofdbestemming van de betreffende bedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Deze nevenbestemmingsactiviteiten mogen geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteit uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 100 m² zijn.</p>	<p><i>Voorbeelden zijn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Een autoherstelplaats met als nevenbestemmingsactiviteit een toonzaal als verkooppunt van auto's. De uitgestalde wagens dienen steeds op privaat terrein uitgesteld te staan.</i> • <i>Een productiebedrijf met kantoren voor administratie.</i> <p><i>Grootschalige detailhandel, diensten, kantoren of instellingen die een bezoekersstroom genereren die de site en zijn onmiddellijke omgeving overschrijden zijn niet toegelaten.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.3</p> <p>Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. • Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een bedrijventerrein. 	<p><i>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie en wegbebakening, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</i></p> <p><i>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een vrachtwagentankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postloket, een gemeenschappelijke parking.</i></p>
<p>2.4</p> <p>Bedrijfswoningen</p> <p>In deze zone is <u>1 woning per 2.000 m² bedrijfsruimte</u> toegelaten. Deze woning wordt in de bedrijfsunit geïntegreerd. De woningen worden gespreid over de site.</p> <p>Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.</p> <p>De verschillende woningen dienen op kwalitatieve wijze te worden gerealiseerd, elke woning beschikt over voldoende lichtinval en luchtkwaliteit.</p>	<p><i>Wonen bij het bedrijf is toegelaten in beperkte mate. De woning moet zich integreren in de architectuur van de bedrijfsunit en het aantal woningen wordt begrensd tot 1 woning per 2.000 m². Er wordt gezocht naar een evenwichtige spreiding op de site; er is geen clustering van bedrijfswoningen mogelijk.</i></p> <p><i>Woningen worden bij voorkeur gerealiseerd langs een gevelvlak, zodat er voldoende directe lichtinval en natuurlijke luchtaanvoer gegarandeerd kan worden.</i></p>
<p>2.5</p> <p>Bebouwingsdichtheid</p> <p>In deze zone zijn <u>maximum 20 bedrijven</u> toegelaten.</p> <p>De <u>minimumgrootte van één economische entiteit</u> binnen een bedrijfsverzamelgebouw bedraagt <u>300 m²</u>.</p> <p>De bebouwde oppervlakte (<u>bezettingsgraad</u>) van elk bebouwbaar perceel bedraagt maximum 60%.</p>	<p><i>Bedrijfsverzamelgebouwen zijn gebouwen waarin verschillende bedrijven (economische entiteiten) gegroepeerd worden.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.6 Bouwvoorschriften De bovenste dakrand van de gebouwen heeft een <u>maximale hoogte van 9,00 m</u> ten opzichte van het bestaande maaiveld gemeten op het hoogste punt van het terrein. De daklijn is horizontaal.</p> <p>De verschillende <u>bedrijfsgebouwen</u> dienen op kwalitatieve wijze te worden gerealiseerd. De gebruikte materialen dienen eigentijds en duurzaam te zijn.</p> <p>Een gevelafwerking in zichtbaar cellenbeton is niet toegelaten.</p> <p>Ieder nieuw volume dient in één materiaal of patroon te worden uitgevoerd, uitgevuld over de hele gevel. In deze compositie dienen zowel laaddeuren als (kantoor)ramen te worden geïntegreerd. Luifels en andere uitpandige constructies zijn niet toegestaan.</p> <p>Er wordt gebouwd met een continue bouwlijn. Verspringende gevels zijn niet toegelaten.</p> <p>Indien de zij- en achtergevels zichtbaar zijn, dienen deze in hetzelfde materiaal te worden uitgevoerd.</p> <p>Het kleurgebruik is sober.</p>	<p><i>Er zijn geen hellende of zadeldaken toegestaan. Bestaande sheddaken kunnen behouden blijven.</i></p> <p><i>Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende bedrijfsgebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden tot één materiaalkeuze;</i> • <i>de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen.</i> <p><i>De verschillende bedrijfsgebouwen bestaan uit eenvoudige volumes. Uitpandige constructies en inpandige erkers worden zoveel mogelijk vermeden.</i></p>
<p>2.7 Fietsvoorzieningen Op het bedrijventerrein wordt verplicht om voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot de bedrijfsgebouwen. Fietsstallingen kunnen individueel of collectief (voor de volledige bedrijfssite) georganiseerd worden. Indien de fietsenstallingen gemeenschappelijk worden voorzien geldt een minimum norm van 20 fietsstalplaatsen.</p>	
<p>2.8 Publiciteit Constructies (lichtbakken, reclamepanelen, reclamemasten, ...) in opbouw en/of uitbouw op het dak en/of gevel ten behoeve van publiciteit zijn niet toegelaten. Totempalen zijn wel toegelaten, mits een goede integratie in het straatbeeld.</p>	


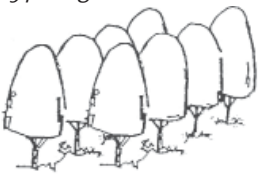

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.9	<p>Hemel- en afvalwater Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Het regenwater afkomstig van daken van de nieuw op te richten gebouwen moet worden opgevangen in reservoirs (ondergronds of bovengronds). Maximaal hergebruik van het hemelwater in het productieproces of aanverwante activiteiten dient te worden bewerkstelligd.</p>	
3.	zone voor buffergroen	hoofdcategorie: bedrijvigheid
3.1	<p>Deze zone is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene buffer tussen het bedrijventerrein en de aanpalende agrarische functies. Deze zone speelt bovendien een rol in de groene landschapsopbouw van de omgeving.</p>	<p><i>Een buffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende agrarische bestemming.</i></p> <p><i>Deze zone vormt, samen met de aanwezige bosfragmenten in de ruimere omgeving, een netwerk van groene ruimten.</i></p>
3.2	<p>In deze zone geldt een absoluut bouw- en verhardingsverbod. Ook het stapelen van goederen en het verharden van de oppervlakte is verboden.</p> <p>Binnen onderhavige bestemmingszone is de noodzakelijke doorgangsruijnte, nodig voor brandweer en dergelijke, eveneens niet toegelaten.</p>	
3.3	<p>De aanleg van deze bufferzones dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. 20% van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene struiken en bomen.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.	zone voor agrarische activiteit	hoofdcategorie: landbouw
	<p>Deze zone is bestemd voor landbouw in de ruime zin.</p> <p>De bestemming en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die zijn vastgesteld in het gewestplan blijven onverminderd van kracht.</p> <p>Met de goedkeuring van dit RUP worden evenwel een aantal bijkomende voorschriften van kracht.</p>	<p><i>Dit RUP wenst de algemene gewestplanbestemming 'agrarisch gebied' te behouden om juridisch niet alles van de kaart te vegen.</i></p> <p><i>De bepalingen vastgelegd bij het gewestplan en de omzendbrief 8/7/1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrieven 25/1/2002 en 25/10/2002 blijven gelden, zolang het gewestplan niet wordt vervangen door een RUP van een hoger niveau (provincie of gewest).</i></p>
4.1	<p>Bijkomend voorschrift voor eengezinswoningen in de verspreide bebouwing: toegelaten ingrepen</p> <p>Voor zover de woningen voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit en vergund (geacht) zijn, worden volgende ingrepen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • onderhouds- en instandhoudingswerken, • verbouwen, • herbouwen, • uitbreiden, • combinaties hiervan, <p>mits volgende beperkingen in acht worden genomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestaande woningen kunnen behouden blijven of samengevoegd worden tot één wooneenheid binnen het bestaande bouwvolume. • De uitbreiding gebeurt op een compacte manier: aansluitend bij en fysisch één geheel vormend met de bestaande bebouwing. • Bij afbraak dient het totale bruto-volume van een nieuwe woning beperkt te blijven tot 1.000 m³. <p>Indien het bestaande volume groter is dan 1.000 m³, mag de woning behouden blijven, onderhouden worden, verbouwd worden indien er slechts marginale volumevermeerderingen gebeuren. Dit kan gaan om een nieuwe gevelafwerking, maar niet om een wezenlijke uitbreiding.</p> <p>Het opsplitsen van deze</p> <ul style="list-style-type: none"> • woningen in meerdere woonentiteiten; • percelen in meerdere individuele percelen <p>is niet toegelaten.</p>	<p><i>De beoordeling of een bestaande woning vergund is, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een bouw aanvraag aangaande die woning. Woningen zijn vergund of vergund geacht indien kan worden aangetoond dat ze vóór 29 maart 1962 werden opgericht of indien een geldige bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning van ná 29 maart 1962 kan worden getoond.</i></p> <p><i>Stabiliteit is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het gebouw. Ingestorte, reeds lang beschadigde, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen voldoen niet aan de stabiliteitsvereiste. Een doorbuigend dak is geen vorm van instabiliteit. Een oordeel over instabiliteit dient gemotiveerd aan de hand van een deskundigenverslag.</i></p> <p><i>Het <u>bruto-bouwvolume</u> wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt niet meegerekend op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft (bv. wasruimte, berging, stookruimte) en dat ze geen woonfuncties herbergen.</i></p> <p><i>De bestaande vergunde of vergund geachte woningen kunnen behouden worden, maar er wordt binnen het gebied geen ruimte voorzien voor bijkomende woningen.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>4.2 Bijkomend voorschrift voor eengezinswoningen in de verspreide bebouwing: bouwvoorschriften</p> <p>Woonvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoningen. <p>Typologie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • open bebouwing. <p>Aantal bouwlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hoofdvolume: maximum 2 bouwlagen + dakvolume ingeval van een hellend dak; • nevenvolume: maximum 1 bouwlaag + dakvolume ingeval van een hellend dak. <p>Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. Uitbouwen op de verdieping kunnen een grotere bruto-hoogte hebben wegens isolatiediktes.</p> <p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hoofdvolume: maximum 12 m; • nevenvolume: maximum niet bepaald. <p>Dakvorm is vrij; indien gekozen voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°.</p> <p>Minimum afstand van het hoofdgebouw tot achterperceelsgrens: 15 m.</p> <p>De bijgebouwen zijn toegelaten in de tuinzone, op een minimum afstand van 4 m van het hoofdgebouw.</p> <p>De vloeroppervlakte van de bijgebouwen mag maximum 40,0 m² bedragen.</p> <p>De maximale parameters van de bijgebouwen zijn gelijk aan de maximale parameters van de nevenvolumes.</p>	<p><i>De bestaande typologie wordt hier gehandhaafd. Bijkomende woningen door het (her)bouwen van meer dense vormen van woonbebouwing (gestapelde woningen/appartementen) worden niet toegelaten.</i></p> <p><i>Het hoofdvolume is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximum bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume.</i></p> <p><i>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</i></p> <p><i>Een bijgebouw is een volume dat gesitueerd is buiten de perimeter voor hoofdgebouw, m.a.w. opgericht in de tuinzone van het perceel.</i></p> <p><i>Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuizen, garages, serres, zwembaden, enz.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.3	<p>Bijkomend voorschrift voor eengezinswoningen in de verspreide bebouwing: respect</p> <p>Bij vergunningsaanvragen voor werken aan gebouwen en constructies die opgenomen zijn in de inventaris onroerend erfgoed, dient vrijblijvend advies gevraagd te worden aan de dienst onroerend erfgoed.</p> <p>Bij vergunningsplichtige werken dient ingreep respect te tonen voor de typische configuratie, compactheid, schaal, materialisatie van de gebouwengroepen.</p> <p>Naargelang de kwaliteit en gaafheid van de ganse configuratie van de gebouwen en constructies die opgenomen zijn in de inventaris onroerend erfgoed, kan de vergunningverlenende overheid specifieke, bijkomende eisen stellen.</p>	<p><i>Deze regel is algemeen van toepassing voor elk relict uit de inventaris onroerend erfgoed. Bij de opmaak van het RUP is binnen deze zone enkel de landelijke villa in de Oude Heerweg 127 opgenomen in de inventaris.</i></p>
5.	zone voor openbare wegenis	hoofdcategorie: lijninfrastructuur
5.1	<p>Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	<p><i>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</i></p> <p><i>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
6.	centrale dreef	hoofdcategorie: bedrijvigheid
6.1	<p>De ligging van de dreef wordt op het verordenend plan indicatief weergegeven.</p> <p>De centrale dreef voldoet aan volgende eisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor gemotoriseerd vervoer geldt een eenrichtingsverkeer. Een uitzondering kan gemaakt worden voor hulpdiensten. • Voor niet-gemotoriseerd vervoer wordt tweerichtingsverkeer toegelaten. • Er wordt een verbinding tussen de Oude Heerweg en de Oudenaardse heerweg gecreëerd. • Bijkomende interne wegen kunnen aansluiten op deze wegenis. <p>De exacte vormgeving van de dreef moet worden uitgewerkt in een gedetailleerde inrichtingsstudie.</p>	<p><i>Gemotoriseerd vervoer: personenwagens, bestelwagens, vrachtwagens, ...</i></p> <p><i>Niet-gemotoriseerd vervoer: voetgangers, fietsers, ...</i></p> <p><i>De centrale dreef is een duidelijke lineaire structuur binnen het bedrijventerrein. Ze combineert de functie als hoofdaansluiting op het hoger wegennet met een groene landschappelijke figuur en een collectieve parkeerstrook.</i></p> <p><i>Het inrijden voor gemotoriseerd verkeer gebeurt bij voorkeur langs de Oude Heerweg, het uitrijden bij voorkeur langs de Oudenaardse heerweg.</i></p> <p><i>De ligging van de secundaire interne wegenis wordt niet weergegeven in het verordenend plan. Deze ligging moet worden uitgewerkt in een gedetailleerde inrichtingsstudie en is afhankelijk van de concrete plaatsing van de bedrijfs(verzamel)gebouwen.</i></p>
6.2	<p>Ter hoogte van de aansluiting op de Oude Heerweg is maximum één gebouw toegestaan met een oppervlakte van maximum 500 m². Dit gebouw bevat collectieve voorzieningen op maat van het bedrijventerrein. Naast collectieve voorzieningen is er binnen dit gebouw ook plaats voor maximum één economische entiteit.</p>	<p><i>Voorbeelden van collectieve voorzieningen op maat van het bedrijventerrein: gemeenschappelijke afvalcontainers, tellerkasten, bundeling van nutsvoorzieningen, ... Dit gebouw wordt voorzien in het zuiden van het plangebied.</i></p>
6.3	De centrale dreef heeft een minimum breedte van 20 m.	
6.4	<p>Binnen deze dreef wordt een <u>groene strook</u> voorzien. De groene strook vormt een groene lineaire figuur binnen het bedrijventerrein. Het buffergroen (overdruk 7) kan deel uit maken van deze figuur.</p> <p>De groene strook heeft een minimum breedte van 10 m. Ter hoogte van het gebouw met collectieve functie kan de groene strook plaatselijk versmallen tot een minimum breedte van 5 m.</p> <p>Per 100 m² onverharde ruimte dient minimum 1 hoogstammige boom te worden aangeplant.</p>	
6.5	Deze weg wordt privaatief en blijft in beheer van de gemeenschap van bedrijven. De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk voor voetgangers en fietsers.	<p><i>De interne ontsluitingsweg wordt niet overgedragen naar de gemeente, ze wordt privaatief maar ten allen tijde toegankelijk voor bezoekers of omwonende.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
7.	buffergroen (overdruk) 	
7.1	<p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene buffer tussen het bedrijventerrein en de aanpalende functies.</p> <p>Het gebied is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang. Het stapelen van goederen in dit gebied is verboden.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten, alsook het aanleggen van toegangswegen voor bedrijfspcelen langs de Oude Heerweg.</p>	
7.2	<p>Variabele bufferbreedte De breedte van de groene buffer is variabel. De minimum breedte van het buffergroen is aangeduid op het verordenend plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ter hoogte van de achterperceelsgrens van de woningen langs de Oude Heerweg: minimum 15 m; • Op andere plaatsen: minimum 5 m. <p>Het buffergroen ter hoogte van de rooilijn met de Oude Heerweg heeft een gemiddelde breedte van 10 m.</p> <p>Er kan afgeweken worden van de minimum breedtes ter hoogte van de aansluiting van toegangswegen op de openbare wegenis. Er mag echter geen afbreuk worden gedaan aan de bufferende werking en evenmin aan de principes m.b.t. de kwaliteit van de groenaanplant en de buffers.</p>	<p><i>Het inbouwen van de mogelijkheid tot het voorzien van een variabele breedte in het zuiden van het plangebied heeft tot doel de efficiëntie en de kwaliteit en de bufferende werking van de groenaanplant en de buffers te verhogen; en draagt bij tot de landschapsopbouw in de omgeving.</i></p> <p><i>Het beplantingsplan onderzoekt verder de noodzakelijke buffering van de bedrijvigheid naar de omgeving, en integreert de buffer op passende wijze in de landschapsopbouw van de ruimere omgeving.</i></p>
7.3	<p>De aanleg van deze bufferzones dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig functioneel groen met streekeigen beplanting, deskundig aangelegd en gehandhaafd. 20% van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene struiken en bomen.</p>	<p><i>Het groenscherm wordt gerealiseerd volgens één van volgende typologieën:</i></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p><i>dubbele bomenrij</i></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><i>bomenrij en struiken</i></p> </div> </div>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
8.	private tuin (overdruk)	
8.1	<p>De onbebouwde delen van de woonpercelen worden beschouwd als private tuin en landschappelijke afwerking.</p> <p>Volgende voorschriften zijn van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De vrijstaande woningen dienen met verspreide groenvolumes ingekleed te worden ten aanzien van het open landschap en het bedrijventerrein. • Het groene karakter van de volledige tuin moet steeds bewaard blijven en bestaan uit hoogstammig groen, aangevuld met andere groene elementen. • Normale tuinuitrustingen zijn toegelaten. Tuinuitrusting met een grotere impact is niet toegelaten. • Verharding in niet-waterdoorlatende materialen kan enkel worden aangelegd voor het toegankelijk maken van de woning en het bijgebouw en voor terrassen van maximum 50 m² onmiddellijk aansluitend bij de woning. Hierin zijn de paden rond de woning (die duidelijk niet als terras gebruikt worden) niet inbegrepen. • Perceelsbegrenzings dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. 	<p><i>Richtcijfers en voorbeelden voor de tuin:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Onder normale tuinuitrusting wordt verstaan: een siervijver, rotstuintjes, pergola's, speeltoestellen, tuinornamenten, serres en volières, brievenbussen, zwembaden.</i> • <i>Tuinuitrustingen met een grotere impact zijn onder meer: tennisvelden, grootschalig openluchtzwembad, ...</i> • <i>Een vrijliggend terras in de tuin en wandelpadjes kunnen enkel in waterdoorlatend materiaal.</i>
9.	landmark (overdruk)	*
9.1	<p>De bestaande schoorsteen van het bedrijf BST wordt aangeduid als waardevol en beeldbepalend element.</p> <p>Voor zover de schoorsteen voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit en vergund (geacht) is, wordt de afbraak van de landmark <u>niet</u> toegelaten:</p> <p>Hiervan kan afgeweken worden in geval van overmacht.</p>	<p><i>In het geval van overmacht, wordt de herbouw niet verplicht en wordt de afbraak toegelaten. Gevallen van overmacht zijn bijvoorbeeld brand, natuurrampen, windhozen,</i></p>

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling