

10. 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
0	Algemene voorschriften	
0.1	<p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</p> <p>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. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • beeldkwaliteit, • kwalitatief openbaar domein, • zuinig en compact ruimtegebruik, • inpassing in de landschappelijke context, • impact op de verkeerssituatie, • kwalitatief en gepast materiaalgebruik, • privacy en bezonning, • tegengaan van lichtvervuiling. 	<p>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.</p> <p>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</p> <p>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</p> <p>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel om het 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, ...</p>
0.2	<p>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</p> <p>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>Deze constructies of inrichtingen kunnen afwijken van de zonevoorschriften.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: geluidswerende constructies langs de spoorlijn, straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies, ...</p> <p>Er is een gsm-mast aanwezig op de site die behouden kan blijven.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.3	<p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</p> <p>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, milieutechnische of hygiënische redenen nodig is.</p>	<p>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.</p> <p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen, zoals bijvoorbeeld de bestaande garages langs de garagestraat.</p> <p>Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften omwille van technische, milieu-technische of hygiënische redenen: bvb. het uitbreiden van sanitair bij een horecazaak om aan de wetgeving terzake te beantwoorden.</p>
0.4	<p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</p> <p>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 herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</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>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.</p> <p>Voor de bedrijven in het plangebied wordt een deel van de waterbuffering collectief opgevangen. Een ander deel zal door de bedrijven individueel opgevangen moeten worden via een regenwaterput.</p> <p>Het aanleggen van grachten, bufferbekkens, infiltratievoorzieningen, bijhorende constructies, ... kan in alle bestemmingszones voorzien worden.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1	zone voor bedrijven	hoofdcategorie: bedrijven subcategorie: /
1.1	<p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor bedrijven van verschillende schaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleine bedrijven: percelen kleiner dan 5.000 m² • Middelgrote bedrijven: percelen van 5.000 m² tot 10.000 m² • Grote bedrijven: percelen groter dan 10.000 m² • Groothandel en bedrijfsverzamelgebouwen zijn binnen de bestemmingszone toegelaten. • Een openbaar containerpark is toegelaten ten noorden van de Stationsstraat, met uitzondering van de percelen langs de westelijke zonegrens of de bedrijfspcelen aansluitend bij de zone voor wonen met openbare ruimte. • Enkel op de 4 plaatsen waar een overdruk aanwezig is, zijn diensten, kantoren en/of detailhandel als autonome functies (onder de beschreven randvoorwaarden) mogelijk. In alle andere gevallen zijn kantoren, detailhandel en/of diensten enkel toegelaten indien ze gekoppeld zijn aan een bedrijfshoofdactiviteit en indien de oppervlakte beperkt blijft. • Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel/eigenaar, zaakvoerder/kaderlid van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Dit kan maximum 1 woongelegenheid per bedrijf omvatten. • Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een bedrijventerrein zijn eveneens toegelaten <p>Naast bedrijven is de zone ook bestemd voor openbare weginfrastructuur 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 weginfrastructuur en aanhorigheden.</p>	<p>De grote schaal is van belang voor het bestaande bedrijf ten zuiden van de Stationsstraat: Vermauts Boerenbrood en ook voor een herinvulling van de bestaande gebouwen op het deel van de site ten noorden van de Stationsstraat.</p> <p>De middenschaal is gelet op de vraag van belang centraal in het gebied. De kleine tot zeer kleine schaal zien we bijvoorbeeld in bedrijfsverzamelgebouwen, in de bedrijven langs de verbindingsweg, ...</p> <p>Volgende zaken zijn bijvoorbeeld toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een autoherstelplaats met een ondergeschikte activiteit van een toonzaal als verkooppunt van auto's • Een productiebedrijf met kantoren voor administratie • Een productiebedrijf met een bedrijfswoning • Groothandel met een kleine afdeling kleinhandel • Een combinatie van verschillende ondergeschikte activiteiten, zolang de hoofdactiviteit een bedrijfsactiviteit is <p>De bedrijfswoning kan niet aangewend worden voor het huisvesten van (groepen van) arbeiders.</p> <p>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een vrachtwagentankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postloket, een gemeenschappelijke parking, een ruimte voor opleiding, ...</p> <p>Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, waterbufferingsbekken, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie en wegbebakening, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.2</p> <p>Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grootschalige milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven • Verwerking en bewerking van mest, slib, afval • 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' • Transportbedrijven 	
<p>1.3</p> <p>Bouwvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> • De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 6 m. De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 12 m. Op het meest zuidelijke perceel moet een afbouw naar 10m voorzien worden. • Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken. • Alle gebouwen dienen te worden gebouwd volgens een orthogonaal patroon, te alignereren met de Stationsstraat. 	<p>Voor de uitbreiding van Vermauts boerenbrood is een landschappelijke inkleding van belang. De bouwhoogte dient er beperkt te worden. Er is echter een terreinhelling aanwezig die de impact van de bebouwing in het landschap kan nuanceren.</p>
<p>1.4</p> <p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zorgvuldig ruimtegebruik, het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat • Een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsperceel en afwerking van de bedrijfsgebouwen • Maatregelen voor het behoud of verbeteren van het waterbergend vermogen • Impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid • Gebruik van alternatieve energie <p>Bij iedere uitbreiding van een bedrijf moet aangetoond worden dat de niet-bebouwde ruimte voldoende groot blijft om de manoeuvreer-en parkeerbehoefte op eigen terrein te voorzien.</p>	<p>Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen wordt ondermeer verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater. Deze dient voor de bedrijven samen met de collectieve waterbuffering bekeken te worden.</p> <p>Zorgvuldig ruimtegebruik: waar mogelijk stapelen van functies, kantoren op de verdieping, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.5	<p>Parkeren Ieder bedrijf is verplicht op eigen privaat terrein of op collectief privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.</p> <p>Er geldt een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen per bedrijf voor personenwagens en bestelwagens. Voor commerciële activiteiten geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per 100 m² vloeroppervlakte.</p> <p>De parkeerplaatsen voor personenwagens worden in waterdoorlatende materialen aangelegd. Er wordt minstens één hoogstammige boom per 6 parkeerplaatsen aangeplant.</p> <p>Elk bedrijf wordt ook verplicht om op privaat terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.</p>	<p>Commerciële activiteiten: het betreft hier de detailhandel die als nevenfunctie of in uitzonderlijke gevallen ook als hoofdfunctie kan bestaan.</p> <p>Kwaliteitsvolle fietsenstallingen: voldoende ruimte, overdekt, mogelijkheid om de fiets te sluiten, ...</p>
1.6	<p>Voor de bedrijven ten noorden van de Stationsstraat geldt dat er per bedrijf maximum 1 ontsluiting genomen mag worden van max. 8 meter breedte ter hoogte van de rooilijn, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg. Voor de bedrijven ten zuiden van de Stationsstraat gelden specifieke voorschriften op basis van een overdruk.</p>	<p>Een gebundelde toegang voor een aantal bedrijven samen (bv. bij bedrijfsverzamelgebouw) is ook mogelijk.</p>
1.7	<p>Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving.</p> <p>In het bijzonder de bedrijfsgevels die grenzen aan de "zone voor wonen met openbare ruimte" dienen van een voldoende hoge kwaliteit te zijn. De aanwezigheid van ramen, ritmiek, kwaliteitsvol materiaalgebruik is van groot belang voor de beeldkwaliteit van de aanpalende openbare ruimte.</p>	<p>Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het beperken van het aantal verschillende materialen en kleuren voor de diverse wanden • De harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.8	<p>De opslag van goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden. De opslag buiten het bedrijfsgebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Het bedrijf dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen. • De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving. • De opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde (zichtbaar vanaf het openbaar domein). • De opslag mag maximum 2 m hoog zijn. 	<p>Stapelen in open lucht kan in principe niet. Enkel in uitzonderlijke gevallen, met strikte beperkingen kan dit aanvaard worden.</p>
1.9	<p>Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw of losstaand of op losstaande constructies in de voortuin.</p>	<p>De overlast door reclame dient beperkt te worden.</p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2	zone voor wonen in de ruime zin	hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
2.1	<p>De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin. Binnen deze zone vormen wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. Globaal moet het wonen overheersen in de zone. Minimum één woongelegenheden per bouwperceel is verplicht.</p> <p>Binnen de zone zijn ook volgende nevenfuncties toegelaten: handel, horeca, kleinschalige bedrijven, kantoren en diensten, socio-culturele en recreatieve voorzieningen, voor zover ze verenigbaar zijn met het wonen.</p> <p>De nevenfuncties zijn toegelaten in zowel het hoofdgebouw als in de bijgebouwen.</p> <p>Nevenfuncties met een grote parkeerbehoefte zijn niet toegelaten.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, berm, ...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden, ...</p> <p>Handel: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt, ...</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café, ...</p> <p>Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, autogarage, interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman, ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, kinderopvang, ...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: sport- en fitnesscentra, kleinschalige saunacenter, ...</p>
2.2	<p>Woningtypologie</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • Gestapelde woningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • Meergezinswoongebouwen 	<p>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</p> <p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.3 Aantal bouwlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdvolumes: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume, uitzondering voor de woonprojecten die specifiek met een overdruk aangeduid zijn. • Nevenvolumes en bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog. <p>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.</p> <p>De dakvorm is vrij te kiezen.</p>	<p>Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak blijven.</p> <p>Bij de projectzones zijn meer bouwlagen toegelaten: zie specifieke overdruk.</p> <p>Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages, ...</p> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage, ... Per definitie moet een half-ondergrondse bouwlaag minimum 1,50 m onder het maaiveldniveau worden gebouwd.</p>
<p>2.4 Aansluiten bij bestaande gebouwen</p> <p>Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dient een harmonische overgang te worden voorzien. De bestaande wachtgevels dienen op een kwaliteitsvolle manier te worden afgewerkt.</p> <p>Nieuwe wachtgevels kunnen enkel tot stand komen als op het aangrenzende perceel nog mogelijkheid tot volwaardig aanbouwen bestaat.</p>	
<p>2.5 Perceelsafsluitingen</p> <p>Perceelsbegrenzingsdienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. De maximale hoogte van de perceelsbegrenzing bedraagt 2 m.</p> <p>Eventuele perceelsbegrenzingsdienen ter hoogte van de rooilijn (voorzijde, zijkant of achteraan perceel) dienen uitgevoerd te worden als bakstenen muur of als levende haag (eventueel gecombineerd met een draadafsluiting) in streekeigen groen.</p>	<p>Bij de inrichting dient met zorg te worden omgegaan met de perceelsbegrenzingsdienen. Om deze reden worden geen houten panelen, doekafsluiting, kokosmatten, al dan niet geprofileerde betonplaten, ... toegelaten op de grenzen met het openbaar domein. Bij traditionele woningen met een voortuin wordt de tuinmuur of de haag bij voorkeur laag gehouden (bv. 70 cm). Bij toepassing van een nieuwe woontypologie (bv. patiowoningen), zal een uniforme ommuring van 2 m bijdragen tot de architecturale kwaliteit van het project.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3	zone voor wonen met beperkte nevenfuncties	hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
3.1	<p>De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen. Minimum één woning per bouwperceel is verplicht.</p> <p>Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, kleinschalige kleinhandel, voor zover ze verenigbaar zijn met het wonen.</p> <p>De nevenfuncties worden per perceel beperkt tot maximum 100 m² vloeroppervlakte. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaanrekening worden toegelaten. De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf, ...</p> <p>Kleinschalige kleinhandel: bakker, slager, buurtwinkel, ...</p>
3.2	<p>Woningtypologie Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Eengezinswoningen in aaneengesloten bebouwing 	
3.3	<p>Aantal bouwlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hoofdvolumes: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume, uitzondering voor de woonprojecten die specifiek met een overdruk aangeduid zijn. Nevenvolumes en bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog. <p>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.</p> <p>De dakvorm is vrij te kiezen.</p>	<p>Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak blijven.</p> <p>Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages, ...</p> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage, ... Per definitie moet een half-ondergrondse bouwlaag minimum 1,50 m onder het maaiveldniveau worden gebouwd.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.4	Aansluiten bij bestaande gebouwen Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dient een harmonische overgang te worden voorzien. De bestaande wachtgevels dienen op een kwaliteitsvolle manier te worden afgewerkt.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4	zone voor wonen, halfopen en open bebouwing	hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
4.1	<p>Deze zone is bestemd voor de woningen en openbaar domein. Als nevenbestemming kunnen kantoren en diensten worden toegelaten, voor zover deze niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning innemen. Maximaal 50% van het niet-bebouwd gedeelte mag verhard worden voor parking en toegang tot de achterliggende bedrijfsgebouwen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De woningen worden alleenstaand of als koppelwoning ingeplant. De vrije zijstrook is minimum 3,00 m. - De zone vormt een voorliggende strook horende bij de zone voor kleine en middelgrote bedrijven verenigbaar met de woonomgeving. Elke woning vormt samen met het bedrijf, gelegen binnen hetzelfde perceel één geheel; deze kunnen niet afzonderlijk vervreemd worden. - Beide delen worden in principe als afzonderlijke bouwzone ontwikkeld; de realisatie van beide delen kan gefaseerd worden. - Indien er binnen dezelfde eigendom het bedrijfsgebouw als eerste opgetrokken wordt, dient de woning in deze zone binnen de termijn van 6 jaar gerealiseerd te worden. - Zolang er binnen deze zone geen gebouwen gerealiseerd worden, dient palend aan de rooilijn van de Rozebeeksestraat een strook van minstens 10,00 m breedte als groenscherm aangelegd te worden. - Dit scherm moet zo aangeplant worden dat na drie plantseizoenen de bedrijfsgebouwen in de achterliggende zone niet meer vanuit de Rozebeeksestraat zichtbaar zijn. Het niet nakomen van deze verplichting zal, bij wijze van schadevergoeding, aanleiding geven tot de betaling van een geldsom gelijk aan de kostprijs van de aanleg van dit scherm (bvb. door de gemeente). - Per perceel (per bedrijf) is 1 oprit toegelaten. 	<p>Indien nodig kan een deel van deze zone meegenomen worden in de aanleg van de nieuwe verbindingsweg. Dit zal duidelijk worden bij het concrete infrastructuurontwerp.</p> <p>De bestemming van dit restperceel is afgestemd op het aanpalende geldende BPA Stationsstraat.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
5	zone voor kleine en middelgrote bedrijven, verenigbaar met het wonen 	hoofdcategorie: bedrijven subcategorie: /
5.1	<p>Deze zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven, verenigbaar met de woonomgeving en openbaar domein.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er geldt een bouwhoogte van 4,5 m op de zonegrens, stijgend onder een hoek van 30° tot een maximale hoogte van 7 m. De afstand van de gebouwen volumes t.o.v. de zonegrens bedraagt minimum 3,50 m. - Bij de percelen palende aan de Rozebeeksestraat vormt deze zone een achterliggende strook horende bij de zone voor halfopen en open bebouwing. Elk perceel dient samen met het gedeelte gelegen binnen de zone voor wonen palende aan de Rozebeeksestraat, als één geheel beschouwd te worden; deze delen kunnen niet afzonderlijk vervreemd worden. - Beide delen dienen in principe als bouwzone te worden ontwikkeld. De realisatie van beide delen kan gefaseerd worden. - Indien er binnen dezelfde eigendom het bedrijfsgebouw als eerste opgetrokken wordt, dient de woning in de bijhorende zone voor wonen binnen de termijn van 6 jaar te worden gerealiseerd. - De parkeerbehoefte van de dienstwagens en wagens van het personeel dient binnen dezelfde eigendom opgelost te worden. 	<p>Indien nodig kan een deel van deze zone meegenomen worden in de aanleg van de nieuwe verbindingsweg. Dit zal duidelijk worden bij het concrete infrastructuurontwerp.</p> <p>De bestemming van dit restperceel is afgestemd op het aanpalende geldende BPA Stationsstraat.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
6	zone voor wonen met openbare ruimte 	hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
6.1	<p>De zone is bestemd voor een combinatie van wonen in de ruime zin en voor openbare ruimte.</p> <p>Voor deze twee bestemmingen gelden globaal gezien de zonevoorschriften zoals bepaald in zone voor wonen in de ruime zin en zone voor openbare ruimte. Bijkomend gelden onderstaande voorschriften.</p> <p>De zone dient ontwikkeld te worden als één samenhangend openbaar domein, waar er plaats is voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verharding • groen • water • kleinschalige infrastructuur voor verblijf, sport, spel • parkeren <p>Parkeerplaatsen voor vrachtwagens mogen er niet worden voorzien.</p>	<p>De verschillende opgesomde elementen moeten binnen de zone allemaal aan bod komen.</p> <p>De aanwezigheid van voldoende groen is van groot belang in relatie tot de keuze voor patiowoningen met ommuurde tuinen.</p> <p>Bij de inrichting moet aandacht zijn voor mogelijkheden tot zitten, liggen, spel, ... Dit hoeft niet noodzakelijk in de vorm van een bank, speeltoestel, ... Het kan bijvoorbeeld ook gaan om reliëfverschillen waar je ook op kan gaan zitten, om spelaanleidingen,</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>6.2 Op dit openbaar domein kunnen woningen gerealiseerd worden in nauwe samenhang met het openbaar domein. De maximale footprint van de gebouwen en private tuinen bedraagt 2.500 m². Daarbovenop kan de nodige ruimte voorzien worden op privaat of collectief domein voor het stallen van de wagens (parkeerplaatsen, carports of garages) horende bij het wonen.</p> <p>Het wonen wordt in 1 of 2 groepen geconcentreerd. Het kan hierbij gaan om twee typologieën:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Patiowoningen waarbij de woningen samen met de ommuurde tuinen in hetzelfde materiaal als de woningen als één geheel gelezen worden De bouwhoogte hierbij is maximum 2 bouwlagen • Meergezinswoningen De bouwhoogte hierbij is maximum 4 bouwlagen, waarbij de 4e bouwlaag maximum de helft van de oppervlakte van de footprint bedraagt <p>Er geldt een norm van 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. De behandeling van de wagens (parkeerplaatsen, garages, carports) mag er niet toe leiden dat het openbaar domein éénduidig geflankeerd wordt met garagepoorten of dat de openbare ruimte overal voor autoverkeer toegankelijk moet zijn. Sociale controle vanuit de leefruimtes van de woningen op de openbare ruimte is van belang.</p>	<p>Het is de bedoeling om voor deze zone een samenhangend ontwerp te laten opmaken voor woningen en openbaar domein samen, omdat deze inherent afgestemd moeten zijn. Op het masterplan wordt een voorstel gedaan van patiowoningen in twee groepen op het plein. Zekere vrijheid is nog nodig voor de concrete uitwerking van woningen en plein ondermeer conform de marktsituatie.</p> <p>Inpandige individuele garages bij de woningen is niet wenselijk. Er kunnen andere oplossingen voor de wagen gezocht worden: collectieve carports, (half) ondergronds parkeren, ...</p>




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
7	zone voor openbare ruimte	hoofdcategorie: lijninfrastructuur
7.1	De zone is bestemd voor een openbare verharde en groene ruimte. De bestaande waardevolle bomen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven.	De bestemming omvat een aantal verschillende openbare ruimtes met elk hun identiteit: <ul style="list-style-type: none"> • Een relatief groene strook in het westen van het plangebied waar de nieuwe verbindingsweg en een pad in voorzien worden • Een talud met daarin een pad in het noorden van het plangebied, met de daarbij aansluitende garageweg • Het stationsplein: een hoofdzakelijk verharde ruimte met bomen • Het nieuw openbaar domein aan de noordelijke zijde van de Stationsstraat in combinatie met waterbuffering en een woonproject • Een smallere strook ten zuiden van de Stationsstraat met daarin een pad en waterbuffering
7.2	De zone is globaal gezien bouwwrij . Maximum 5% van de totale oppervlakte van de zone mag bebouwd worden. Iedere constructie op zich is maximum 20 m ² groot.	Mogelijke constructies zijn bijvoorbeeld een bushalte, een schuilhok, een afdakconstructie voor fietsen, een feesttent, ...
7.3	De inrichting dient een verblijfskarakter te hebben. De inrichting gebeurt volgens een inrichtingsstudie per samenhangend geheel. Er dient met respect omgegaan te worden met de bestaande bomen en groenstructuur.	Met verblijf wordt bedoeld het kunnen vertoeven (zitten, liggen, spelen) in de openbare ruimte. De aftoetsing van de inrichtingsstudie gebeurt op basis van de elementen aangehaald bij de algemene voorschriften.
7.4	De zones kunnen gedeeltelijk voor parkeren ingericht worden.	Dit is ook expliciet de bedoeling voor het Stationsplein en het nieuwe plein ten noorden van de Stationsstraat.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
8	zone voor openbare weginfrastructuur	hoofdcategorie: lijninfrastructuur
8.1	<p>Deze zone is bestemd voor openbare weginfrastructuur 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 weginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, groen- en waterbuffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, parkeren, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.</p>	<p>Onder aanhorigheden van weginfrastructuur 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, ...</p>
9	zone voor groen	hoofdcategorie: overig groen subcategorie: parkgebied
9.1	<p>De zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en onderhoud van hoog- en laagstammige groenelementen.</p> <p>De zone is bouwvrij. Verharding in de zone is enkel toegelaten voor de aanleg van een openbaar pad voor voetgangers en fietsers of in functie van de brandweer. Parkeren is niet toegelaten in deze zone.</p> <p>Minstens de aangeduide paden zijn openbaar toegankelijk.</p> <p>In deze zone zijn reliëfwijzigingen, aanleg van paden, afsluitingen, banken, verlichting, speelconstructies, waterpartijen, ... toegelaten.</p> <p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.</p>	<p>De publieke toegankelijkheid van de zone is van belang in functie van een connectie op grotere schaal. De paden worden aangeduid met een overdruk.</p>





VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
10	zone voor landschappelijke groenstructuur	hoofdcategorie: overig groen subcategorie: gemengd open-ruimtegebied
10.1	<p>De zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en onderhoud van hoog- en laagstammige groenelementen.</p> <p>De zone is bouwvrij. Verharding in de zone is enkel toegelaten voor de aanleg van een openbaar pad voor voetgangers en fietsers of in functie van de brandweer. Parkeren is niet toegelaten in deze zone.</p> <p>De zone kan zowel een openbaar als een privaat karakter hebben.</p> <p>In deze zone zijn reliëfwijzigingen, aanleg van paden, afsluitingen, banken, verlichting, speelconstructies, waterpartijen, ... toegelaten.</p> <p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.</p>	<p>De groenstructuur moet niet noodzakelijk in de strikte zin van het woord een 'scherm' te zijn.</p> <p>De groenstructuur is van belang voor de landschappelijke inkleding van de zone voor bedrijvigheid.</p>
10.2	Een bepantingsplan voor de aanleg van de groenstructuur maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van (de uitbreiding van) het bedrijf. Het plan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.	Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van het bedrijventerrein in het omliggende landschap

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
11	overdruk: woonproject 1	
11.1	<p>Typologie van geschakelde en/of gestapelde wooneenheden in een collectieve groene ruimte. De groene ruimte dient minstens voor een deel zichtbaar te zijn vanop de Stationsstraat. De bestaande waardevolle bomen worden zoveel mogelijk behouden.</p> <p>aantal bouwlagen: 3 maximum footprint bebouwing: 20% van het perceel in 1 of 2 woonvolumes op het terrein te organiseren de volumes situeren zich op minstens 8 m van de westelijke perceelsgrens</p> <p>Parkeren dient op eigen terrein opgevangen te worden met een norm van 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. Het stallen van de wagens (parkeren, carports, garages) dienen op een collectieve manier georganiseerd te worden met respect voor de groene ruimte. Er kan slechts 1 toegang voorzien worden vanop de Stationsstraat voor het ganse woonproject van maximum 4 m breed.</p> <p>Er geldt een bruto na te streven woningdichtheid van 15 woningen per hectare.</p>	<p>Referentie en inspiratiebronnen: zie toelichtingsnota.</p> <p>De volumes mogen zowel vrij in de groene ruimte staan als op de rooilijn.</p> <p>De dichtheid wordt hier bepaald met een na te streven dichtheid en niet met een minimum of maximum. Dit betekent dat er een zekere marge bestaat voor concrete projecten.</p> <p>Een collectieve carport is bijvoorbeeld mogelijk. Er dient voldoende groene ruimte over te blijven.</p> <p>Naast de specifieke voorschriften vanuit de overdruk zijn alle voorschriften van zone 2 'zone voor wonen in de ruime zin' van toepassing, voor zover ze niet tegengesproken worden door de overdrukvoorschriften.</p>





VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
12	overdruk: woonproject 2	
12.1	<p>Op de hoek van de Stationsstraat met de Emiel Neiryckstraat kan een project van meergezinswoningen en/of grondgebonden woningen ontwikkeld worden met maximaal 3 bouwlagen.</p> <p>Het project moet de bouwlijn van de Stationsstraat afwerken door minstens op 1 bouwlaag aan te bouwen aan de bestaande woningen langs de Stationsstraat.</p> <p>Dit project dient zich te voegen in de bouwlijnen van beide straten. Het parkeren dient op eigen terrein opgevangen te worden met een norm van 1,5 parkeerplaatsen per woonegelegenheid.</p> <p>Er geldt een minimale woningdichtheid van 15 woningen per hectare.</p>	<p>Parkeren op eigen terrein: dit kan ook een terrein in de onmiddellijke omgeving zijn waar een gebruiksrecht voor geldt om de auto's te plaatsen. We denken hierbij bijvoorbeeld aan een samenwerking met de aangrenzende zone voor bedrijvigheid.</p> <p>Hier wordt een minimale woondichtheid geformuleerd. Een hogere dichtheid is zeker mogelijk.</p> <p>Naast de specifieke voorschriften vanuit de overdruk zijn alle voorschriften van zone 2 'zone voor wonen in de ruime zin' van toepassing, voor zover ze niet tegengesproken worden door de overdrukvoorschriften.</p>
13	overdruk: bedrijvenproject 1	
13.1	<p>In deze projectzone dienen 4 verschillende bedrijfsgebouwen aanwezig te zijn.</p> <p>Per twee bedrijven gebeurt een gemeenschappelijke toegang vanop de Stationsstraat: zie hiervoor overdruk 22: gebundelde toegang.</p>	<p>Het wensbeeld van deze zone wordt duidelijk in het masterplan. Afhankelijk van de schaal en het soort activiteiten kan de perceelsbreedte, de nodige ruimte achteraan, het aantal parkeerplaatsen, de invulling van de voorste zone aan de Stationsstraat, ... variëren.</p> <p>Het aantal bedrijfsgebouwen ligt vast. Eventueel kan één bedrijfsgebouw verder opgesplitst worden in kleinere segmenten.</p> <p>Naast de specifieke voorschriften vanuit de overdruk zijn alle voorschriften van zone 1: zone voor bedrijven van toepassing. Bovendien gelden heel wat overdrukvoorschriften samen op deze projectzone.</p>




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
14	overdruk: complementaire functies t.a.v. bedrijven 	
14.1	<p>Waar de overdruk aanwezig is, moeten complementaire activiteiten worden.</p> <p>Deze complementaire activiteiten kunnen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfswoning met bijhorende tuin • Diensten, kantoren, handel <p>Deze overdruk kan er niet toe leiden dat er per bedrijf meer dan één bedrijfswoning opgericht wordt.</p> <p>Enkel op de 4 plaatsen waar de overdruk "autonome diensten/kantoren/handel mogelijk" staat zijn deze functies ook autonoom, los van een bedrijfsactiviteit mogelijk.</p>	<p>Hier worden bijvoorbeeld voor ogen gehouden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een bedrijfswoning aangebouwd aan het achterliggende bedrijf • De kantoren horende bij een bedrijfsactiviteit achterliggend of in de nabije omgeving • Een kleine shop en uitstalpunt als contactpunt bij bijvoorbeeld een fietsenherstelplaats, een drukker, ... • ... <p>Waar deze overdruk staat, zijn complementaire activiteiten verplicht. Elders in de paarse bestemming zijn deze complementaire activiteiten mogelijk. Dit betekent dat de oppervlakte van de complementaire activiteiten niet noodzakelijk beperkt moet blijven tot de aangeduide strook.</p>
15	overdruk: mogelijkheid voor garages 	
15.1	<p>In de aangeduide zone voor garages kunnen garages opgericht worden aansluitend op de garageweg.</p> <p>Voor de zone met overdruk gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indien er geen garage op het perceel opgericht wordt, dient een haag te worden voorzien • Indien er een garage opgericht wordt, dient de ganse perceelsbreedte bebouwd te worden met de garage en of een aansluitende tuinmuur in hetzelfde materiaal • Garages worden uitgevoerd in baksteen, met een plat dak en met een dakrandhoogte van 3 m 	<p>De kwaliteit van een garagestraat is vaak ondermaats. Deze garagestraat is gesitueerd langs een belangrijke verbinding voor voetgangers en fietsers en bij een groenzone. De beeldkwaliteit is dan ook van belang. Daarom worden voorschriften opgesteld om een samenhangend en kwaliteitsvol beeld te krijgen langs de garageweg.</p> <p>De bestaande garages die afwijken van de voorschriften kunnen behouden blijven cfr algemeen voorschrift. Bij nieuwe garages of herbouw dienen deze regels in acht genomen te worden.</p>
16	overdruk: bouwvrij 	
16.1	<p>Het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies is niet toegelaten.</p> <p>Binnen deze zone kan wel verhard worden voor parkeren.</p> <p>Afsluitingen met doorzicht zijn toegelaten.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
17	overdruk: groenscherm 	
17.1	Het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies is niet toegelaten. Verharding is niet toegelaten. Reliëfwijzigingen en afsluitingen met doorzicht zijn toegelaten. De aanleg bestaat uit een combinatie van hoog-en laagstammig groen. Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.	
18	overdruk: voorkooprecht 	
18.1	Op de percelen binnen de perimeter waar een overdruk is aangeduid, is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 2.4.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening van toepassing. Voorkooprecht wordt gegeven aan de gemeente Lendeledede en daaropvolgend aan de intercommunale Leiedal.	Het gaat om de woonpercelen op de hoek van het Stationsplein en Stationsstraat. Het zou goed zijn moest op deze plaats één totaalproject kunnen worden gerealiseerd.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
19	overdruk: verplichte voorbouwlijn 	
19.1	De globale contour van het gebouw, op alle verdiepingen, moet op deze verplichte bouwlijn worden geplaatst.	De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken ten aanzien van deze verplichte bouwlijn voor de inkom of een beperkte private buitenruimte. De volledige voorgevel laten terugspringen is bijvoorbeeld niet toegelaten.
20	overdruk: verbod op erftoegangen 	
20.1	De symbolische lijnindicatie geeft weer waar er geen erftoegangen toegelaten zijn. Toegangen voor gemotoriseerd verkeer zijn hier verboden. Er kunnen wel toegangen voor voetgangers of fietsers genomen worden.	Het is niet wenselijk dat er, aansluitend op de nieuwe verbindingsweg, aan de westelijke zijde toegangen voor gemotoriseerd verkeer genomen worden. Hiervoor zou immers de voetweg en het tweerichtingsfietspad gekruist moeten worden. Aansluitingen voor traag verkeer zijn wel mogelijk. Eveneens is het niet wenselijk dat er langs de doorsteek voor traag verkeer ten zuiden van de Stationsstraat toegangen genomen worden voor ofwel het wonen (bv. garages) ofwel de bedrijven. Dit zou de veiligheid en de ruimtelijke kwaliteit van deze doorsteek verminderen.
21	overdruk: waterpartij 	
21.1	Waar de overdruk is weergegeven dient een waterpartij voorzien te worden. Deze waterpartij is minstens 20 m breed.	De waterpartij kan een verschillende aanleg hebben: strakke vormgeving, ecologische aanleg, ... De waterpartij is een verzamelplaats voor het regenwater van het bedrijventerrein. Het regenwater wordt er gebufferd alvorens af te voeren.
22	overdruk: aslijn gracht 	
22.1	De aslijn geeft de plaats weer waar een gracht voor de afvoer van regenwater in open lucht dient te worden aangelegd. Deze gracht kan niet overbouwd worden. De aslijn is een indicatieve weergave en kan over een 10-tal meter verschuiven. De gracht dient over de volledige lengte in een rechte lijn aangelegd te worden. De aanleg van de gracht, taluds en zijbermen heeft een minimale breedte van 8 m.	De gracht is bedoeld als natuurlijke afwatering voor het regenwater van de aanpalende bedrijven: gebouwen en verharding.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
23	overdruk: aslijn openbare weg 	
23.1	De aslijn voor de openbare weg is een indicatieve weergave van een nieuwe openbare weg. De aslijn kan binnen dezelfde bestemmingszone verschuiven over een afstand van maximum 20 m. De exacte breedte en inrichting dient op de aanleg van de openbare ruimte afgestemd te worden. De breedte van de rijweg inclusief goten is minimum 6 m.	
24	overdruk: aslijn traag verkeer 	
24.1	De aslijn geeft symbolisch aan waar een verbinding voor voetgangers en fietsers moet worden aangelegd. De aslijn kan binnen dezelfde bestemmingszone verschuiven over een afstand van maximum 10 m. De verbinding voor voetgangers en fietsers is minstens 1,5 m breed, obstakelvrij. De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.	
25	overdruk: aslijn garageweg 	
25.1	De aslijn geeft symbolisch aan waar een garageweg mag bestaan. De aslijn kan binnen dezelfde bestemmingszone verschuiven over een afstand van maximum 10 m De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.	Deze garageweg bestaat op vandaag
26	overdruk: aslijn bomenrij 	
26.1	De aslijn geeft symbolisch weer waar een bomenrij moet worden voorzien: hoogstammige, streekeigen bomen. De aslijn mag verschuiven over een afstand van maximum 10 m.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
27	overdruk: gebundelde toegang 	
27.1	<p>De pijl geeft indicatief de plaatsen weer waar een gebundelde toegang voor minstens twee bedrijven moet worden voorzien. De pijl kan verschuiven afhankelijk van de grootte van de bedrijven over een maximum van 20 m binnen dezelfde bestemmingszone.</p> <p>De gebundelde toegang omvat een bouwvrije strook van minstens 22 m tussen de twee bedrijfsgebouwen. De toegang voor autoverkeer heeft een maximale breedte van 7 m.</p> <p>Aansluitend op deze gebundelde toegang worden parkeerplaatsen voorzien met een bomenrij.</p>	<p>Het masterplan toont welk beeld voor deze zone voor ogen gehouden wordt:</p> 
28	overdruk: keerpunt 	
28.1	<p>De overdruk geeft symbolisch weer waar een keerpunt voorzien moet worden. Dit keerpunt moet genomen kunnen worden voor de vuilniswagen en brandweerwagens.</p> <p>Het keerpunt kan voor voetgangers en fietsers aansluiten op het pad ten noorden.</p>	<p>In relatie tot het pad voor voetgangers en fietsers is het van belang dat er geen oversteken voor autoverkeer zijn.</p> <p>Dit is bovendien praktisch gezien onmogelijk gezien het niveauverschil.</p>
29	groen lijnelement 	
29.1	<p>De aslijn geeft symbolisch weer waar een groen lijnelement voorzien moet worden.</p> <p>De aslijn kan een 5-tal meter opschuiven binnen dezelfde bestemmingszone; zonder buiten het plangebied te vallen.</p> <p>Het lijnelement heeft een schermfunctie van minstens 1,5 m hoog naar het landschap toe.</p>	<p>Het kan bijvoorbeeld gaan om een haag, draad met beplanting erlangs, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
30	overdruk: autonome diensten/kantoren/handel mogelijk 	
30.1	<p>De sterren geven symbolisch weer op het plan waar diensten/kantoren/handel mogelijk is los van een bedrijfsactiviteit. Het dient te gaan om activiteiten die lokaal functioneren. Een combinatie van deze functies onderling of met een bedrijfswoning is mogelijk.</p> <p>In het geval van autonome handel mag de verkoopsoppervlakte niet meer dan 600 m² bedragen. Dit kan aangevuld worden met opslag en diensten tot een maximale vloeroppervlakte van 1.000 m².</p> <p>De ster ten noorden van de Stationsstraat vormt hier een uitzondering op. In de bestaande (eventueel te verbouwen en uit te breiden) gebouwen kan een autonome handelsactiviteit bestaan met een totale maximale vloeroppervlakte van 1.200 m², zonder verdere begrenzing van de verkoopsoppervlakte.</p> <p>Dit kan maximum op 3 locaties worden voorzien.</p> <p>De sterren kunnen verschoven worden over maximum 40 m binnen de paarse bestemmingszone.</p>	<p>De Stationsstraat en het Stationsplein lijken de plaatsen per uitstek voor lokale commerciële activiteiten of kantoren of diensten, zoals een supermarkt, een groepspraktijk, ...</p> <p>Er kunnen 3 dergelijke activiteiten een plaats krijgen, binnen maximale oppervlaktegrenzen. Deze oppervlakte is gebaseerd op het inrichtingsplan. Voor de herinvulling van de bestaande gebouwen is een grotere oppervlakte mogelijk.</p> <p>Ten zuiden van de Stationsstraat kunnen 2 van de 4 bedrijven autonome handel/kantoren/diensten zijn. Dit moeten niet noodzakelijk de twee buitenste zijn.</p> <p>er kan uiteraard ook gekozen worden om er dezelfde bestemming als elders in de paarse zone te realiseren.</p>
31	overdruk: autonome diensten/kantoren mogelijk 	
31.1	<p>De ster geeft symbolisch weer op het plan waar diensten/kantoren mogelijk zijn los van een bedrijfsactiviteit. Het dient te gaan om een activiteit die lokaal functioneren. Een combinatie van deze functies onderling of met een bedrijfswoning is mogelijk.</p>	<p>Autonome handel is op deze plaats niet mogelijk.</p> <p>er kan uiteraard ook gekozen worden om er dezelfde bestemming als elders in de paarse zone te realiseren.</p>
32	overdruk: bouwzone voor bedrijfsgebouw 	
32.1	<p>Op de twee meest zuidelijke percelen die bestemd zijn voor bedrijven is enkel bebouwing mogelijk binnen de aangeduide bouwzone.</p>	<p>De ruimte buiten de bouwzone kan bijvoorbeeld gebruikt worden voor waterbuffering, parkeren, buitenopslag onder de genoemde voorwaarden, ...</p>

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling