

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP N 3.1 Menestraat-Noord A (gemeente Wevelgem)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/011/421
Brugge, 08/12/2011

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST



De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Gemeente Wevelgem
Ruimtelijk Uitvoeringsplan 3.1 Menestraat-Noord A



december 2011, 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

Ontwerpers

Jiri Klokočka
Bram Lattré
Steven Hoornaert

Opdrachtgever:

Gemeente Wevelgem

De Burgemeester:

Jan Seynhaeve

De Schepen van Ruimtelijke Ordening:

Mathieu Desmet

De Gemeentesecretaris:

Kurt Parmentier

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
voorontwerp 1 - 13 juni 2007
voorontwerp 2 - 3 juni 2009
voorontwerp 3 - 6 oktober 2010

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 08 april 2011

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
vanaf 29 april 2011 t/m 28 juni 2011

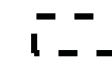
Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):
04 juli 2011

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 9 september 2011

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
08 december 2011

figuur 24: Verordenend plan





Legende

 plangebied

zones

- 1  zone voor centrumfuncties
- 2  zone voor kleinhandel
- 3  zone voor industrie
- 4  zone voor showrooms en parkings
- 5  zone voor bedrijvigheid
- 6  zone voor buffer
- 7  zone voor openbare wegenis

overdruk

- 8  zone voor driedimensionele constructies
- 9  zone voor aardgasleiding
- 10  specifieke bepalingen
- 11  uiterste grens van de bebouwing





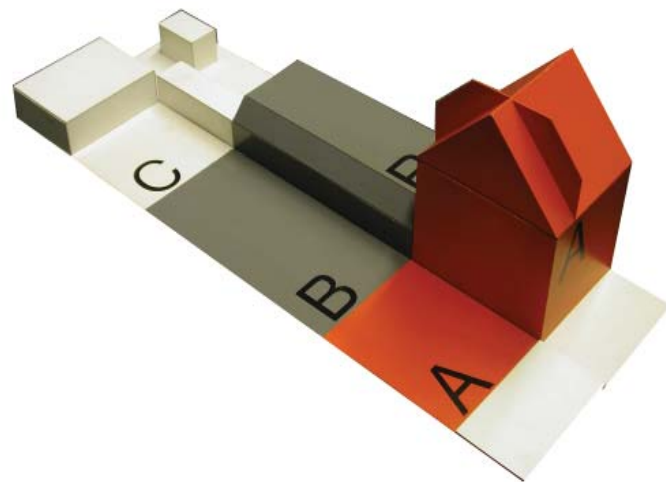
10. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften

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: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegdheid om hierover te waken.</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 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...</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>Enkel omwille van 'algemeen belang' kunnen constructies en inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden.</p>	<p>Openbare nutsvoorzieningen: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse constructies...</p>
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 blijven bestaan, 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, hygiënische redenen nodig is.</p>	<p>Enkel vergunde constructies vallen onder deze regeling.</p> <p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen (bv uitbreiding van sanitair bij een restaurant kan 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>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>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>0.5 Parkeervoorzieningen bij nieuwbouw woonprojecten</p> <p>Voor nieuwbouw woonprojecten gelden volgende minimale verplichtingen voor parkeervoorzieningen van personenwagens per woonéénheid:</p> <p>Sociale ééngezinswoning (1 of 2 slaapkamers): 1 parkeerplaats (garage, carport, oprit) op privaat domein + 1 parkeerplaats op openbaar domein</p> <p>Private ééngezinswoning (vanaf 3 slaapkamers): 1 parkeerplaats (garage, carport, oprit) op privaat domein + 1 parkeerplaats op privaat/openbaar domein + 0,5 parkeerplaats op openbaar domein</p> <p>Sociaal appartement (1 of 2 slaapkamers): 1 parkeerplaats in (half)ondergrondse parking + 0,5 parkeerplaats op privaat/openbaar domein</p> <p>Privaat appartement (vanaf 3 slaapkamers): 1,5 parkeerplaatsen in (half)ondergrondse parking + 0,5 parkeerplaats op privaat/openbaar domein</p> <p>Er geldt ook een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid. In het bijzonder bij meergezinswoningen (appartementen) is het belangrijk om de fietsstalplaatsen op goed toegankelijke lokaties bij de toegang van het gebouw te voorzien.</p>	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen binnen dezelfde eigendom te worden aangelegd, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</p> <p>Afhankelijk van de verschillende woningtypes en -groottes worden specifieke richtlijnen voor de parkeervoorzieningen van personenwagens opgesteld.</p> <p>Parkeerplaats: carport, garage, parkeerplaats in open lucht op privaat terrein (bvb. oprit), parkeerplaats in parkeergebouw, parkeerplaats in ondergrondse parking, langse parkeerstroken bij een openbare weg, publieke parking...</p> <p>Het parkeren op privaat domein hoeft niet steeds individueel te worden georganiseerd; dit kan ook gebundeld worden in bijvoorbeeld een collectieve, private parkeerhaven.</p> <p>Naast volledig ondergrondse parkings zijn ook half-ondergrondse parkings toegelaten. Per definitie moet een half-ondergrondse parking minimum 1,50m onder het maaiveldniveau worden gebouwd.</p>
<p>0.6 Parkeervoorzieningen voor de niet-woonfuncties</p> <p>Voor de niet-woonfuncties dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningen moet worden gevoegd. Deze nota 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 en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen binnen dezelfde eigendom te worden aangelegd, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</p> <p>Activiteiten in de zone moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). Hinderlijke activiteiten die veel verkeer genereren of stof, lawaai- of geurhinder veroorzaken kunnen niet worden toegelaten.</p> <p>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk van het project of gebouw.</p> <p>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1	zone voor centrumfuncties	hoofdcategorie: wonen
1.1	<p>De zone is bestemd voor menging van wonen en functies en activiteiten die eigen zijn aan de gemeentelijke centra en belangrijke centrumstraten.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: horeca, detailhandel, diensten en kantoren, bedrijven, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen.</p> <p>Binnen deze zone zijn wonen en deze functies en voorzieningen nevensgeschikt aan elkaar.</p>	<p>Deze woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is.</p> <p>Onder wonen worden woongebouwen verstaan en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembad, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking): winkels, grootschalige kleinhandel.</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café, feestzaal.</p> <p>Bedrijven: stapelplaatsen, kleinschalige ambachtelijke bedrijven, hoogwaardige bedrijven bv. autogarage, interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman, ...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, religieuze voorzieningen, ...</p>
1.2	De woonfunctie wordt bij voorkeur georganiseerd aan de straatkant van de Menestraat. Voor het wonen zijn de bepalingen vermeld in de paragraaf 1.4 t/m 1.9 van toepassing.	
1.3	De gebouwen aangeduid op het verordenend plan met asterisk en omlijning van het perceel bevatten een sportcentrum. De activiteiten van deze voorziening mogen geen abnormale hinder voor de omgeving veroorzaken.	
1.4	<p>woonvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eengezinswoningen - appartementsbouw <p>typologie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aaneengesloten - halfopen bebouwing - alleenstaande bebouwing <p>Halfopen bebouwing is slechts toegelaten in zoverre de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het RUP. Bij halfopen bebouwing moet aan één zijde van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3,0 m gerespecteerd worden.</p>	Eengezinswoning mag opgesplitst worden in maximum 2 wooneenheden in functie van het creëren van een tweegeneratiewoning.
1.5	<p>Dakvorm is vrij, indien gekozen voor hellend dak dan is de maximum helling 45°.</p> <p>bouwhoogte hoofdvolume: verticale delen: maximum 9,5 m + dakvolume totaal: maximum 16,5 m</p> <p>bouwhoogte nevenvolume: verticale gevels: maximum 3,5 m op de perceelsgrens en onder hoek van 30° stijgend tot maximum 6,0 m hoog</p> <p>bouwdiepte - hoofdvolume: maximum 15,0 m nevenvolume: maximum niet bepaald</p> <p>Minimum afstand van het hoofdgebouw (hoofdvolume + nevenvolume) tot de achterkavelgrens bedraagt voor beide deelzones 5,0 m.</p> <p>Maximum aantal bouwlagen: 3 (+ 1 bouwlaag in het dakvolume)</p>	<p>De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de nok van het gebouw of de dakrand in geval van een plat dak.</p> <p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. De gelijkvloerse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 3,5 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>De ruimte onder het dak wordt als afzonderlijke bouwlaag geteld indien de bruikbare oppervlakte onder het dak, dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1,80 m, groter is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag.</p> <p>Bij de bebouwing wordt het hoofdgebouw (A+B) en bijgebouw (C) onderscheiden. Het hoofdgebouw bestaat uit hoofdvolume (A) en nevenvolume (B) (zie schema).</p> <p>Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximum bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume.</p> <p>Het nevenvolume (B) is het bouwvolume tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping van het hoofdvolume en de totale bouwdiepte van de toegelaten bebouwing.</p> <p>De zone tussen de maximum diepte van het hoofdgebouw en de achterkavelgrens is de tuinzone (C). Hierin kunnen bijgebouwen worden geplaatst.</p>
1.6	Plaatsing van het hoofdgebouw t.o.v. de rooilijn wordt weergegeven op het verordenend plan.	





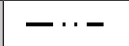


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.7	De bijgebouwen zijn toegelaten in de tuinstrook en/of in de strook naast het hoofdgebouw. De vloeroppervlakte mag maximum 30,0 m ² bedragen. De ruimtelijke parameters van de bijgebouwen zijn gelijk aan de maximale parameters van de nevenvolumes.	Een bijgebouw is volume dat gesitueerd is buiten de perimeter voor hoofdgebouw, m.a.w. opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, zwembaden, enz.. Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum terreinbezetting niet wordt overschreden.
1.8	Binnen deze zone (voor centrumfuncties) mag maximum 80% van de perceelsoppervlakte bebouwd worden met driedimensionale constructies. Voor de hoekpercelen wordt dit percentage opgetrokken tot 100% van de perceelsoppervlakte. Maximum te bebouwen oppervlakte wordt tevens beperkt tot 1.000 m ² per perceel.	Het hoofdgebouw en de bijgebouwen vormen samen de bebouwing. De maximum toegelaten voetprint van de bebouwing (te bebouwen oppervlakte) wordt uitgedrukt in m ² of in % van het betreffende perceel.
1.9	In een vrije zijtuinstrook bij halfopen bebouwing kan een carport worden voorzien. Deze moet achter de voorbouwlijn van de woning gesitueerd worden en als het ruimtelijk kan, dan zo dat er voor de carport nog 1 staanplaats voor een wagen is voorzien. De constructie moet ofwel op de zijkavelgrens opgetrokken worden (in onderhoudsvrij materiaal), ofwel een afstand van minimum 0,5 m respecteren.	De carport is een afdakconstructie die aan minimum 3 kanten volledig open is.
1.10	Stapelen van goederen in de open lucht wordt enkel toegelaten indien de stapelruimte expliciet deel uitmaakt van de verkoopsoppervlakte en indien deze stapelruimte visueel afgeschermd worden t.o.v. het openbaar domein.	
1.11	Volgende nevenactiviteiten worden uitgesloten: <ul style="list-style-type: none"> • benzinestations • grootschalige kleinhandel • milieubelastende en/of anders hinderlijke activiteiten 	
1.12	Binnen de delen van deze zone, waar tot op heden functies in grootschalige gebouwen gevestigd zijn, moet na de uitdoving van de bedrijfsactiviteiten gestreeft worden naar ontwikkeling van woonprojecten. Binnen deze delen zijn dan de stedenbouwkundige voorschriften van de 'zone voor centrumfuncties' van toepassing. De minimum bebouwingsdichtheid voor de woonfunctie is 25 we/ha. Bij deze projecten moet de residentiële woonfunctie dominant zijn. Dat betekent dat de eventuele aan het wonen verwante activiteiten beperkt moeten worden tot maximum 15% van de bebouwde oppervlakte. Bij de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning dient een inrichtingsstudie voor de volledige eigendom te worden opgemaakt. De eigenlijke realisatie van de zone kan dan volgens de principes van de inrichtingsstudie gefaseerd worden.	Deze inrichtingsstudie moet deel uitmaken van de vergunningsaanvraag en moet een duidelijk beeld geven van de globale inrichting van de zone: volumestudie, inrichting van onbebouwde delen, concept voor publieke ruimte, enz..
2	zone voor kleinhandel	hoofdcategorie: wonen
2.1	De zone is bestemd voor vestigingen van grootschalige kleinhandel met de eraan verwante activiteiten.	Het betreft volgende functies: verkoopsruimten, opslagruimten, beheers- en personeelsruimten, parking voor personeel en bezoekers, laad- en losruimte en interne wegenis.
2.2	Er is tevens één wooneenheid binnen de zone toegelaten, als bedrijfswoning.	
2.3	In deze zone mag geen ruimte worden aangereikt voor kleinhandel, die qua specialisatiegraad, als kavelgrootte thuishoort in het centrumgebied. Het assortiment en omvang van de commerciële activiteiten moet beperkt worden tot lokaal niveau.	Teneinde de concurrentie met de kleinhandel van het centrum van de gemeente niet op gang te brengen zal er vermeden worden dat er in deze zone voor grootschalige kleinhandel door de opsplitsing van grote verkoopsruimten meerdere kleinere shops worden gecreëerd (shop-in-shop-accommodatie).

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.4	<p>Het deel van deze zone aangeduid op het verordenend plan met de asterisk (*) is bestemd voor kleinhandel - handelszaken voor producten van volumineuze aard.</p> <p>De bestaande gebouwvolumes mogen niet uitbreiden.</p> <p>De gebouwvolumes mogen eventueel opgesplitst worden. Deze opsplitsing kan maximum 2 economische entiteiten bevatten.</p> <p>Samen met de aanpalende delen van de zone 5 en 8 - op het verordenend plan aangeduid zijn met de omlijning - mag dit geheel maximum 3 economische entiteiten bevatten.</p>	<p>Hierbij wordt assortiment bedoeld dat dat hoe dan ook met de wagen afgehaald moet worden, zoals verschillende grote huishoudtoestellen (koelkast, afwasmachine) of een verkooppunt van niet courante artikelen (gespecialiseerde zaken, enz.).</p>
2.5	<p>Volgende nevenactiviteiten worden uitgesloten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • benzinestations. 	
2.6	<p>Stapelen van goederen in de open lucht wordt enkel toegelaten indien de stapelruimte expliciet deel uitmaakt van de verkoopsoppervlakte en indien deze stapelruimte visueel afgeschermd worden t.o.v. het openbaar domein.</p>	
2.7	<p>Het parkeren (clienteel en personeel) moet op eigen terrein en binnen dezelfde zone (of de aanpalende zone voor parking) worden opgelost.</p> <p>Er dient 1 parkeerplaats per 30,0 m² verkoopsoppervlakte worden voorzien. De parking dient gezamenlijk worden voorzien voor de volledige zone.</p> <p>Ondergronds parkeren en bovengronds op het dak is toegelaten.</p>	<p>Ondergronds parkeren en/of parkeren op het dak wordt gestimuleerd.</p> <p>In het laatste geval is de ruimtelijke integratie en de beeldkwaliteit van de dakparking belangrijk. Het 'dakvlakte' wordt eigenlijk de vijfde gevel van het gebouw.</p>
2.8	<p>Enkel platte daken worden toegelaten.</p> <p>Maximale bouwhoogte bedraagt 7,0 m.</p>	<p>De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de nok van het gebouw of de dakrand in geval van een plat dak. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,50 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.</p> <p>Om een multifunctioneel gebruik te promoten wordt aangeraden om vooral de nevenfuncties in de bovengrondse bouwlagen onder te brengen.</p>
2.9	<p>De maximale bebouwde grondoppervlakte van de zone wordt niet bepaald.</p> <p>Ondergrondse bouwconstructies zijn toegelaten en worden niet meegerekend in de maximale vloeroppervlakte van de zone.</p>	<p>Het stimuleren van ondergrondse constructies voor opslagfuncties kan het zuinig ruimtegebruik ten goede komen.</p>
2.10	<p>Er dient ruim aandacht te worden besteed aan duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit van de zone.</p>	<p>De zorg voor een globale beeldkwaliteit van het bedrijventerrein staat centraal. Kwalitatieve en aantrekkelijke architectuur dient te worden voorgesteld. De beeldkwaliteit wordt ondermeer bepaald door de keuze van duurzame gevel- en dakmaterialen, de kleur en de interne configuratie van de bebouwde en onbebouwde ruimte.</p>
2.11	<p>Publiciteit dient maximaal geïntegreerd te zijn in de globale architectuur van de inrichtingen en constructies. Dit aspect maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>Publiciteit: reclamepanelen op de gevels, vlaggenmasten, losstaande publiciteitsborden en -kolommen.</p>
2.12	<p>Binnen deze zone kan na de uitdoving van de bedrijfsactiviteiten een woonproject ontwikkeld worden. In dat geval zijn dan de stedenbouwkundige voorschriften van de 'zone voor centrumfuncties' van toepassing.</p> <p>De minimum bebouwingsdichtheid voor de woonfunctie is 25 we/ha.</p> <p>De residentiële woonfunctie moet in het project dominant zijn. Dat betekent dat de eventuele aan het wonen verwante activiteiten beperkt moeten worden tot maximum 15% van de bebouwde oppervlakte.</p> <p>Bij de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning dient een inrichtingsstudie voor het volledige eigendom te worden opgemaakt.</p> <p>De eigenlijke realisatie van de zone kan dan volgens de principes van de inrichtingsstudie gefaseerd worden.</p>	<p>Deze inrichtingsstudie moet deel uitmaken van de vergunningsaanvraag.</p> <p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen binnen dezelfde eigendom te worden aangelegd, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3	zone voor industrie	hoofdcategorie: bedrijvigheid
3.1	De zone is bestemd voor industriële activiteiten van het bestaande, historisch gegroeid bedrijf. Nevenactiviteiten zijn alleen toegelaten voor zover ze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van het historisch gegroeide bedrijf.	Historisch gegroeide bedrijven zijn bedrijven, gelegen in het stedenbouwkundig weefsel met andere bestemming en andere korrelgrootte dan de omgeving. De bedrijfsactiviteiten worden overwegend zo omschreven dat enerzijds de bestaande activiteiten behouden blijven en anderzijds die activiteiten technologisch en economisch kunnen ontwikkelen voor zover die ontwikkeling ruimtelijk verantwoord is. Onder bestaande activiteiten moeten worden verstaan: de activiteiten in gelijkaardige vorm, met inbegrip van de normale technologische evolutie van activiteiten. De omstandigheid dat het bedrijf verandert van eigenaar kan op zichzelf niet beschouwd worden als een stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten.
3.2	Naast de hoofdbestemming 'industrie' zijn ook complementaire functies toegelaten, zoals kantoren. Deze functies worden ruimtelijk beperkt tot de eigen behoefte van het bestaande bedrijf.	
3.3	Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel/de conciërge van maximaal 200,0 m ² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.	In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.
3.4	Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria: <ul style="list-style-type: none"> • zorgvuldig ruimtegebruik; • een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsperceel en afwerking van de bedrijfsgebouwen; • het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat; • voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende bedrijven; • maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen; • impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid. 	Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen kan ondermeer worden verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.
3.5	Maximale bouwhoogte bedraagt 9,0 m. Minimum afstand t.o.v. de zonegrenzen (met uitzondering van de grens met de zone 1) bedraagt 3,5 m.	De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de nok van het gebouw of de dakrand in geval van een plat dak. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,50 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Om een meervoudig gebruik te promoten wordt aangeraden om vooral de nevenfuncties in de bovengrondse bouwlagen onder te brengen.
4	zone voor showrooms en parkings	hoofdcategorie: bedrijvigheid
4.1	De zone is bestemd voor showrooms, kantoren, magazijnen, bedrijfs- of conciërgewoning (maximum 1) en/of aanleg van parkeeroppervlakte. Binnen deze zone mogen geen productieactiviteiten gevestigd worden. Er dienen alle maatregelen genomen te worden om de eventuele hinder voor de aanpalende zones tot het minimum te beperken.	Onder wonen worden woningen verstaan en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembad, garages, ... Onder aan het residentieel wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: private diensten en kantoren, zoals verzekeringsmakelaar, dokterspraktijk.
4.2	De bedrijfs- of conciërgewoning van maximaal 200,0 m ² vloeroppervlakte is toegelaten.	
4.3	Maximale bouwhoogte bedraagt 9,0 m. Minimum afstand t.o.v. de zonegrenzen (met uitzondering van de grens met de zone 1 en zone 3) bedraagt 3,5 m.	De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de nok van het gebouw of de dakrand in geval van een plat dak. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,50 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Om een meervoudig gebruik te promoten wordt aangeraden om vooral de nevenfuncties in de bovengrondse bouwlagen onder te brengen.
4.4	Er dient een vrije strook van 5,0 m t.o.v. de rooilijn te worden gerespecteerd.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.5	De niet-bebouwde delen mogen maximum 50% verhard worden.	Er dient aandacht te worden besteed aan de ruimtelijke aankleding van de onbebouwde delen van deze zone (materiaalgebruik, aanplanting, enz.).
5	zone voor bedrijvigheid	hoofdcategorie: bedrijvigheid
5.1	De zone is bestemd voor menging van functies en activiteiten die eigen zijn aan de gemeentelijke centra. Onder deze activiteiten en voorzieningen worden verstaan: bedrijven, diensten en kantoren, nutsvoorzieningen. Voor nieuwe economische activiteiten geldt de voorwaarde: de toegelaten activiteiten zijn verenigbaar met de woonomgeving. Er is geen bedrijfswoning toegelaten.	Bedrijven: stapelplaatsen, kleinschalige ambachtelijke bedrijven (niet storende productie- en assemblageactiviteiten), hoogwaardige bedrijven bv. autogarage, interieurzaak met werkplaats, enz..
5.2	De zone bestaat uit twee delen, deelzone voor driedimensionale constructies (met overdruk) en deelzone voor tweedimensionale constructies, verhardingen, enz. (zonder overdruk). De deelzone voor driedimensionale constructies mag, mits de afstandsregels gerespecteerd worden, 100% bebouwd worden.	
5.3	De zone moet ontsloten worden naar de Menenstraat via de zone 1.	
5.4	Ten opzichte van de bebouwing in Akkerwindstraat moet een groene buffer aangeplant worden. De bepalingen van de zone 6 (zone voor buffer) zijn dan van toepassing. De minimum breedte van de bufferstrook bedraagt 5,0 m.	
5.5	De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen en stapelplaatsen in open lucht. Ze mogen slechts met waterdoorlatende materialen verhard worden.	
5.6	Binnen de zone moet voldoende ruimte voorzien worden om de parkeerbehoefte gekoppelde aan de bedrijfsactiviteiten op eigen terrein te lossen.	
5.7	Waar de zone paalt aan de zone 1 wordt de hoogte van de afsluiting beperkt tot 2,0 m.	
5.8	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.	Alle voorgestelde activiteiten in deze zone moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten).
6	zone voor buffer	hoofdcategorie: overig groen
6.1	Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groenscherm en/of berm als bufferzone.	Wat kan toegelaten worden in een buffer is beperkt maar in bepaalde gevallen is het belangrijk te voorzien dat toegangswegen kunnen toegelaten worden voor zover ze niet afzonderlijk voorzien zijn in het RUP.
6.2	De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's.	Een buffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen. Naargelang de aard van de aangrenzende bestemming zal de buffer gebiedsspecifiek moeten worden ingevuld.
6.3	De breedte van de bufferzone van de zone 5 (resp. 8) en verder van de zone 3 wordt als volgt bepaald: <ul style="list-style-type: none"> rondom de zone 5 (resp. 8): minimum 5,00 m rondom de zone 3: minimum 10,00 m 	
6.4	De bufferzone wordt voor ten minste 80% (dicht)beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen om een voldoende buffer te vormen t.o.v. de aanpalende. Met het oog op een voldoende behoud van de schermfunctie tijdens de wintermaanden zal het circa 20% blad- of naaldhoudende soorten bevatten.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
6.5	Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten, met inbegrip van de aanleg en het onderhoud van toegangswegen, met inbegrip van de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of van waterbeheersingswerken.	
7	zone voor openbare wegenis 	hoofdcategorie: wonen
7.1	Deze zone is bestemd voor openbare weginfrastructuur en aanhorigheden.	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.
7.2	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. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. Deze zone is bestemd voor de bestaande openbare wegen.	Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.
8	zone voor driedimensionale constructies (overdruk) 	hoofdcategorie: bedrijvigheid
8.1	De bestaande gebouwen binnen deze deelzones kunnen behouden blijven.	
8.2	De maximum hoogte van nieuwe constructies is 8,0 m. De afstand van de gebouwenvolumes t.o.v. de zonegrens moet gelijk of groter zijn dan de hoogte van dit volume op de bouwlijn.	De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de nok van het gebouw of de dakrand in geval van een plat dak. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,50 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.
8.3	Binnen de zone voor buffer horende bij het bedrijf gelegen in de zone 3 (zone voor industrie) duidt deze overdruk op het verordenend plan de deelzone waarbinnen een reservoirbekken voor brandbluswater aangelegd kan worden.	
9	zone voor aardgasleiding 	hoofdcategorie: wonen
9.1	Binnen de op het verordenend plan aangeduide strook moeten de regels van de aardgasdistributeur strikt nageleefd worden.	
10	specifieke bepalingen 	hoofdcategorie: wonen
10.1	De aanduiding binnen de zone 1 (zone voor centrumfuncties) wordt verklaard onder het punt 1.3.	
10.2	De aanduiding binnen de zone 2 (zone voor kleinhandel) wordt verklaard onder het punt 2.4.	
11	Uiterste grens van de bebouwing 	hoofdcategorie: wonen
11.1	De lijn aangeduid op het verordenend plan duidt de minimumafstand aan van de gebouwenvolumes t.o.v. de gewestweg N8.	

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling