

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Lokaal bedrijventerrein Harelbeke - Zuid (gemeente Harelbeke)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/15/020
Brugge, 29/01/2015

De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS

De voorzitter (wd),
(Get.) Guido DECORTE

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



stad Harelbeke
RUP Lokaal bedrijventerrein Harelbeke-Zuid
stedenbouwkundige voorschriften



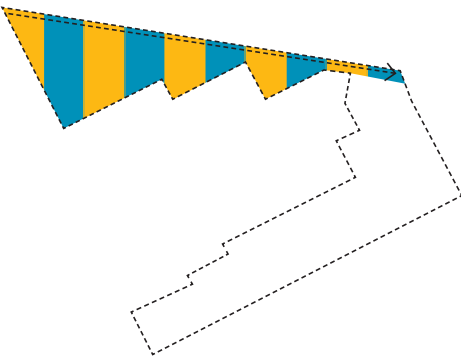
januari 2015, besluit

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
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 en gepast 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 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 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>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en 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 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>Voor bedrijven waarvan de perceelsgrootte de opgelegde maximum perceelsgrootte binnen het plangebied overschrijdt, is bedrijfsbebouwing uitbreiden binnen bestaand bedrijfsperceel toegestaan.</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.</p> <p>Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften omwille van technische of hygiënische redenen: bvb. het uitbreiden van sanitair bij een horecazaak om aan de wetgeving terzake te beantwoorden.</p> <p>Voor bedrijven waarvan de perceelsgrootte de opgelegde maximum perceelsgrootte binnen het plangebied overschrijdt, is uitbreiden van het bedrijfsperceel buiten plangebied toegestaan.</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>Groendaken zijn toegelaten.</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>Brongerichte maatregelen zoals hergebruik van hemelwater, oppervlakkige infiltratie en aanleg waterdoorlatende verhardingen worden aanbevolen.</p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 1: zone voor bedrijvigheid		hoofdcategorie: bedrijvigheid
1.1	<p>Bestemming:</p> <p>De zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven.</p> <p>De maximale perceelsoppervlakte van één bedrijf bedraagt 5.000 m² binnen het plangebied. Uitzonderingen op deze maximale perceelsoppervlakte zijn toegestaan voor een perceel met een bedrijfsverzamelgebouw met een perceelsoppervlakte tot maximum 20.000 m².</p> <p>Volgende soorten bedrijven zijn <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • afvalverwerking met inbegrip van recyclage; • verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen; • 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'; • bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn; • bedrijven die <u>alleen en uitsluitend</u> zijn gericht op kleinhandel. <p>Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. • Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn 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. Dit is niet cumuleerbaar met de mogelijkheden uit zone 3. Er is slechts één bedrijfswoning per perceel mogelijk. 	<p>Bedrijvigheid in de stedenbouwkundige context is ambachtelijke of milieubelastende industriële activiteit. Het woord bedrijf mag niet verward worden met 'onderneming'. Industrie behoort tot de secundaire sector</p> <p>Samenhorende percelen met bedrijfswoning en -gebouwen worden als één geheel worden beschouwd. De oppervlakte van de bedrijfssite buiten het plangebied wordt niet meegerekend. Uitbreiden buiten het plangebied is mogelijk.</p> <p>De term 'sterk verkeersgenererend' dient te worden beoordeeld in de context van het bedrijventerrein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aantal van verkeersbewegingen en de parkeerdruk op het publieke domein mag de aanwezige infrastructuur niet overbelasten. • Ook de aansluitingen op het hoger verkeersnet dienen de nieuwe verkeersbewegingen aan te moeten kunnen. • Extreme vormen van distributie (distributiecentrum supermarktketen, ...) zijn bijvoorbeeld te verkeersgenererend. <p>Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn:</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.
1.2	<p>Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 wegeninfrastructuur en aanhorigheden. • Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een bedrijventerrein. • Waterbuffering. 	<p>Naast de wegen die op het plan zijn aangeduid, kan nog andere weginfrastructuur worden aangelegd. Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan:</p> <p>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.</p> <p>Dit bestemmingsvoorschrift wordt overgenomen uit de bepalingen van het gewestplan en doelt op bv:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een vrachtwagentankstation, • een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, • een bank-/postloket, • een gemeenschappelijke parking. <p>Er moet bij de vergunningsaanvraag aangetoond worden dat de bedrijven uit het bedrijventerrein van deze dienst gebruik maken.</p>
1.3	<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. • 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, parallel aan de interne wegeninfrastructuur en de bouwrichting van het bestaande bedrijventerrein. 	


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.4 Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <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 <p>Een aanvraag voor nieuwe ontwikkelingen langs de aslijn (zie artikel 4) zal worden voorzien van een inrichtingsplan. Het inrichtingsplan dient een uitspraak te doen over de totale te ontwikkelen zone langs de aslijn (zie artikel 4) en dient een waternota te bevatten waarbij de afwatering en bronmaatregelen omschreven worden voor deze site binnen een globale aanpak van het bedrijventerrein beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De nieuwe ontwikkeling dient op een collectieve manier gebufferd en/of geïnfiltreerd te worden binnen de grenzen van het project, met een minimaal buffervolume van 1.750 m³. • Er dient binnen de inrichting maximaal te worden ingezet op infiltratie. • De wegenis en de parkeerstroken langs de spoorweg dienen zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze af te wateren naar de groene berm of waterdoorlatend te zijn. • De voorziene ruimte voor waterbuffering kan ook aangewend worden voor een vertraagde afvoer van verhardingen afkomstig van aanpalend terrein. <p>Het inrichtingsplan zal worden beoordeeld aan de hand van zowel bovenstaande criteria als volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het vormen van een gebouwd front langs de spoorweg en de parallelle aslijn (zie artikel 4), met een eenheid in vormtaal en uitwerking. • Het inpassen van het project in de bestaande context. Het volledig ontwikkelen van de zone als bedrijfsverzamelgebouw is niet toegestaan. • Er moeten minimaal 3 bedrijfspercelen groter dan 1.400m² worden voorzien. 	<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.</p> <p>De waterbuffering dient voor zover dit haalbaar is, gebruik te maken van de infiltratiemogelijkheden van het terrein.</p> <p>Ontwikkelingen langs de aslijn (zie artikel 4) bevinden zich in de gearceerde zone.</p> 
<p>1.5 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 en het personeel, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. De parkeernood dient binnen het projectgebied te worden opgelost.</p> <p>Er geldt een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen per bedrijf voor personenwagens en bestelwagens, waarvan ofwel 5 op eigen terrein, ofwel 4 op eigen terrein en 1 bezoekersparkeerplaats op publiek domein. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden vergezeld van een parkeernota die minimum volgende elementen bevat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aantal verkeersbewegingen; • Het type verkeersbewegingen; • Het aantal werknemers; • Een inschatting van de impact van de ontwikkeling op de verkeersstructuur en het openbaar domein; • Maatregelen om de impact van de ontwikkeling op de verkeersstructuur en het openbaar domein te beperken. <p>Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.</p> <p>Ook privaat, collectieve oplossingen zijn toegestaan. Er moet dan voor een comfortabele en veilige verbinding met de bedrijven worden voorzien.</p>	<p>Met eigen terrein wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p> <p>‘Een comfortabele en veilige verbinding’ houdt in dat werknemers via een voetpad ieder bedrijf kunnen bereiken. Dit gebeurt bij voorkeur via een vrijliggende verbinding en bij kruisingen met wagenscirculatie wordt extra aandacht besteed aan verkeersveiligheid. Collectieve oplossingen worden beoordeeld in de verkavelingsaanvraag, indien van toepassing.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.6	<p>Per bedrijf mag er 1 toegang genomen worden van max. 7,5 meter breedte of 1 inrit en 1 uitrit van beide max. 3,75 meter breedte ter hoogte van de perceelsgrens, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.</p> <p>Afwijkingen van de maximale breedte van de oprit is mogelijk. De noodzaak hiertoe dient echter te worden aangetoond.</p> <p>Bedrijven met een perceelsbreedte langs publiek domein groter dan 75 meter kunnen 2 toegangen van max. 7,5 meter breedte of 2 inritten en 2 uitritten van max. 3,75 meter breedte ter hoogte van de perceelsgrens verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.</p>	<p>De noodzaak tot verbreding van de oprit kan aangetoond worden door het uitzetten van draaicirkels ter hoogte van de desbetreffende inrit.</p>
1.7	<p><u>Voorbouwlijn:</u> Langs de Generaal Deprezstraat en de Politieke Gevangenenlaan wordt een verplichte voorbouwlijn op 9 m van de rooilijn vastgelegd.</p> <p>De globale contour van het gebouw, op alle verdiepingen, moet op deze bouwlijn worden geplaatst. Er kan in beperkte mate worden ingesprongen ten aanzien van deze lijn. Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn niet toegestaan, ook niet voor wat betreft eventuele terrassen of balkons.</p> <p>Deze voortuinstrook mag enkel worden verhard in functie van de toegang tot de bebouwing en parkeren gelinkt aan het wonen. Langs de Generaal Deprezstraat en de hoek van de Politieke Gevangenenstraat kan dit ook voor parkeren gelinkt aan de achterliggende bedrijfsgebouwen volgens de voorwaarden geformuleerd in 3.5.</p> <p>De rest dient als voortuinstrook te worden ingericht.</p>	<p>De gevellijn kan bijvoorbeeld vooruitspringen t.a.v. deze lijn voor de inkom of een erker. De volledige voorgevel laten vooruitspringen is bijvoorbeeld niet toegelaten. De afwijkingen dienen zich niet alleen te beperken in lopende meter gevels, maar ook in de mate van het inspringen. Carports etc. zijn niet toegelaten.</p> <p>Het achterliggende idee van de voorbouwlijn is de inrichting van de voortuinstrook: deze dient zo groen mogelijk te gebeuren. Dit heeft als consequentie dat het aantal parkeerplaatsen in die zone dient te worden beperkt. Ruimtelijk betekent dit dat alle parkeerplaatsen, gelinkt aan de bedrijvigheid zich buiten deze voortuinstrook dienen te bevinden.</p>
1.8	<p>De bedrijfsgebouwen mogen tot tegen de zijperceelgrens worden opgericht, op voorwaarde dat de brandveiligheidsnormen gerespecteerd worden en mits goed nabuurschap.</p>	<p>Bedrijfsgebouwen mogen zij aan zij geplaatst worden, zodat kleinere units in de toekomst aan elkaar geschakeld kunnen worden. Indien dit echter onmogelijk wordt gemaakt door brandveiligheidsnormen, dan zijn de brandveiligheidsnormen prioritair ten overstaan van voorliggende verordeningen.</p>
1.9	<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>	
1.10	<p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De opslag van goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw te worden georganiseerd. De opslag buiten het bedrijfsgebouw is toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving. • De opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde of zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. 	<p>Indien goederen worden opgeslagen in open lucht, dienen deze visueel te worden afgescheiden van de openbare weg. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Groenbuffers • Afsluitingen die doorzicht voorkomen • Taluds • ...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 2: zone voor openbare weginfrastructuur		hoofdcategorie: afhankelijk van aanpalende bestemmingszones
2.1	<p>Bestemming:</p> <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, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</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> <p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.</p>
2.2	Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.	
Zone 3: voor niet-geïntegreerde bedrijfswoningen (overdruk)		hoofdcategorie: bedrijvigheid
3.1	<p>Bestemming:</p> <p>In de zone, aangeduid door de overdruk, zijn bedrijfswoningen, met kantoren als nevenbestemming, toegelaten. Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten combineerbaar met de onderliggende bestemming.</p> <p>De bedrijfswoning, met eventuele bijgebouwen, zijn niet afsplitsbaar van de bedrijfsgebouwen op hetzelfde perceel. De nevenfuncties zijn toegelaten in zowel het hoofdgebouw als in de bijgebouwen.</p> <p>Er is maximaal één bedrijfswoning per perceel toegestaan.</p>	<p>Bedrijfswoning: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, toebehorend aan een bedrijf, als verblijfplaats van de bedrijfsvoerder...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden, ...</p>
3.2	<p>Woningtypologie:</p> <p>Vrijstaande of halfopen eengezinswoningen zijn toegelaten. De bedrijfswoningen moeten niet geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.3	<p>Bouwvoorschriften:</p> <p>Onderstaande bouwvoorschriften zijn van toepassing op de vrijstaande bedrijfswoning.</p> <p><u>Gabariet:</u> Bouwhoogte hoofdvolume:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 bouwlagen <p>Dakvorm is vrij, indien gekozen voor hellend dak dan is de maximum helling 45°.</p>	<p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Voor een gelijkvloerse bouwlaag wordt een bruto-hoogte van 4 meter genomen, voor die van de verdiepingen 3 meter.</p>
	<p><u>Voorbouwlijn:</u></p> <p>Verplichte bouwlijn op 9 m van de rooilijn. De globale contour van het gebouw, op alle verdiepingen, moet op deze bouwlijn worden geplaatst. Er kan in beperkte mate worden ingesprongen ten aanzien van deze lijn. Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn niet toegestaan, ook niet voor wat betreft eventuele terrassen of balkons.</p> <p>Deze strook mag enkel worden verhard in functie van de toegang tot de woning en parkeren gelinkt aan het wonen en de achterliggende bedrijfsgebouwen. Langs de Generaal Deprezstraat kan dit ook voor parkeren gelinkt aan de achterliggende bedrijfsgebouwen volgens de voorwaarden geformuleerd in 3.5.</p> <p>De rest dient als voortuinstrook te worden ingericht.</p>	<p>De gevellijn kan bijvoorbeeld vooruitspringen t.a.v. deze lijn voor de inkom of een erker. De volledige voorgevel laten vooruitspringen is bijvoorbeeld niet toegelaten. De afwijkingen dienen zich niet alleen te beperken in lopende meter gevels, maar ook in de mate van het inspringen. Carports etc. zijn niet toegelaten.</p>
3.4	<p>Inrichtingsvoorschriften voor onbebouwde ruimtes:</p> <p><u>Perceelsafsluitingen:</u> Perceelsbegrenzings dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. De maximale hoogte van de perceelsbegrenzing bedraagt 2 m. Bij een voortuin wordt de tuinmuur of de haag bij voorkeur laag gehouden, maximaal 1,20 m.</p> <p>De perceelsbegrenzing aan het openbaar domein dient te worden uitgevoerd als bakstenen muur of als levende haag (eventueel gecombineerd met een staaldraadafsluiting). Langsheen de Politieke Gevangenenstraat is enkel een levende haag (eventueel gecombineerd met een staaldraadafsluiting) toegestaan.</p>	<p>Bij de inrichting dient met zorg te worden omgegaan met de perceelsbegrenzings. Om deze reden worden geen houten panelen, doekafsluiting, kokosmatten, ... toegelaten op de grenzen met het openbaar domein.</p>
3.5	<p><u>Parkeervoorzieningen bij de bedrijfswoning:</u> Per woongelegenheden dient minimum twee parkeerplaatsen op privaat terrein (individueel of gecombineerd met de parkeervoorzieningen van het bedrijfsgebouw) te worden voorzien.</p> <p>Enkel parkeren gelinkt aan de woning is toegestaan. Parkeren voor het bedrijf dient te worden opgelost buiten de zone 3, maar binnen zone 1. De bestaande situatie van parkeren in functie van bedrijfsgebouwen in de Generaal Deprezstraat en op het perceel op de hoek van de Politieke Gevangenenstraat blijft behouden, maar bij vergunningsplichtige werken die meer dan 70% van de façade renoveren of (her)bouwen, dient het parkeren zo veel als mogelijk buiten de zone 3, maar binnen zone 1 te worden opgelost. De strook dient dan zo veel als mogelijk groen te worden ingericht, inclusief de overblijvende parkeerplaatsen. Parkeerplaatsen mogen niet rechtstreeks uitgeven op de openbare weg.</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>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4: Aslijn voor openbare wegeninfrastructuur A (overdruk - symbolisch)		
4.1	<p>Bestemming:</p> <p>Het symbool geeft de aslijn weer voor de aanleg van de openbare wegeninfrastructuur.</p>	
4.2	<p>Bouwvoorschriften:</p> <p>De op het verordenend plan aangeduide tracé is indicatief. Begin- en eindpunt van de pijl staan vast. Het tracé tussenin wordt bepaald in functie van de concrete aanleg van het bedrijventerrein.</p> <p>Het profiel van de openbare weg bevat minimaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een tweerichtingsrijbaan van 7,20 meter • Een parkeerstrook • Een fietspad van minimaal 2,50 meter • Een groenbuffer <p>Parallel aan het tracé, aan de kanten rakend aan bedrijfsgebouwen, dient een uitwijkstrook van minimaal 1 meter te worden voorzien. Het statuut van deze strook kan zowel privaat als publiek zijn.</p> <p>Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten.</p> <p>De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als verbindingsweg voor het lokale bedrijventerrein EN de zone voor milieubelastende industrie.</p> <p>De exacte ligging, dimensionering en inrichting van de openbare wegen moeten bepaald worden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>Een uitwijkstrook wordt best aangelegd in waterdoorlatende materialen, die toch voldoende weerstand bieden aan zwaar verkeer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grasdallen • Klinkers met open voeg • ...

5: Aslijn voor wegeninfrastructuur B (overdruk - symbolisch)		
5.1	<p>Bestemming:</p> <p>Het symbool geeft de aslijn weer voor de aanleg van de wegeninfrastructuur.</p>	
5.2	<p>Bouwvoorschriften:</p> <p>De op het verordenend plan aangeduide tracés zijn indicatief. Wel dient minimaal één van deze tracés de aangrenzende percelen in het zuiden te ontsluiten.</p> <p>Het profiel van de weg bevat minimaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een tweerichtingsrijbaan <p>Parallel aan het tracé, aan de kanten rakend aan bedrijfsgebouwen, dient een uitwijkstrook van minimaal 0,5 meter te worden voorzien. Het statuut van deze strook is privaat.</p> <p>Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die wegeninfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten.</p> <p>De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als lokale ontsluitingsweg.</p> <p>De exacte ligging, dimensionering en inrichting van de openbare wegen moeten bepaald worden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>Een uitwijkstrook wordt best aangelegd in waterdoorlatende materialen, die toch voldoende weerstand bieden aan zwaar verkeer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grasdallen • Klinkers met open voeg • ...

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling