

9. 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 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		
Algemene voorschriften		
0.1	Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is verordenend.	<i>De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar is niet verordenend.</i>
0.2	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, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context en de impact op de verkeerssituatie.	<i>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.</i>
0.3	Binnen alle bestemmingszone worden bovengrondse en ondergrondse constructies en installaties 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.	<i>Openbare nutsvoorzieningen: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, parkeren, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies ...</i>
0.4	Bestaande bebouwing die vergund (geacht) is, die afwijkt van de gestelde bepalingen mag behouden blijven en intern worden verbouwd. Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde bestemmingsvoorschriften is niet toegestaan.	<i>Enkel vergunde constructies vallen onder deze regeling. De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
0.6	Individuele ingrepen in het kader van waterhuishouding of hernieuwbare energiebronnen zijn in het ganse plangebied toegelaten voor zover hun ruimtelijk voorkomen in te passen is in de globale inrichting van de site.	<p>Individuele ingrepen in het kader van waterhuishouding of hernieuwbare energiebronnen zijn onder meer groendaken, individuele waterzuivering, bufferbekken, rietvelden, individuele windmolens, zonnepanelen, ...</p> <p>De beoordeling gebeurt geval per geval bij de stedenbouwkundige aanvraag. Bv. Een individuele windmolen in de onmiddellijke omgeving van bestaande woningen is moeilijker aanvaardbaar dan zonnepanelen op het dak van de sporthal.</p>
Zone 1: zone voor sportterreinen		hoofdcategorie: recreatie
1.1	De zone is bestemd voor lokale en laagdynamische sportinfrastructuur in de open lucht.	Lawaaijerige sporten zoals bijvoorbeeld ULM of motorcross worden niet toegelaten.
1.2	Alle constructies noodzakelijk voor de uitoefening van de sportactiviteiten zijn toegelaten voor zover het geen bebouwde volumes betreft groter dan 100 m ² vloeroppervlakte. De totale bebouwde oppervlakte op het terrein mag niet meer zijn dan 300 m ² .	Het huidige schuilhok bedraagt 88 m ² . De huidige bebouwde oppervlakte bedraagt 126 m ² of ongeveer 0,5%. Een gelijkaardig sportterrein in Bissegem heeft een tribune van 70 m ² . Met deze voorschriften kan dit ook hier voorzien worden.
1.3	Afsluitingen in doorzichtige materialen zijn toegelaten tot maximaal 5 m hoog op de perceelsgrens of tot 7 m hoog op 1 m van de perceelsgrens.	Onder doorzichtige materialen kan begrepen worden: draadomheiningen in natuurproducten, kunststof of met kunststof bekleed metaal. Er dient in elk geval over gewaakt dat de afsluitingen veilig en kindvriendelijk zijn en geen geluidshinder veroorzaken (bijvoorbeeld door de wind die de afsluiting doet schudden).
1.4	Verlichting is toegelaten voor zover geen hinder gegeven wordt aan de aanpalende woonwijk.	Verlichting wordt hinderlijk voor de omwonenden wanneer de lichtkegel op privaat domein valt.
1.5	Reclamepanelen zijn enkel toegelaten rond de twee sportvelden tot een hoogte van 1 m.	De sportvelden kunnen omzoomd worden met reclamepanelen, zoals nu reeds het geval is. Buiten de looppiste bijvoorbeeld kan geen reclame aangebracht worden.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
Zone 2: zone voor sport, recreatie en openbaar nut		hoofdcategorie: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen
2.1	De zone is bestemd voor infrastructuur in het kader van het beoefenen van sport, in het kader van recreatie en ontspanning of in het kader van openbaar nut. Deze functies kunnen zowel in de open lucht als in gebouwen uitgeoefend worden.	Bij wijze van voorbeeld: sport: voetbal, tennis, petanque, basketbal, turnen, volleybal, ... recreatie: knutselatelier, jeugdbeweging, bloemschikken, ... openbaar nut: speelplein, containerpark, ...
2.2	Op het plan worden uiterste bouwlijnen weergegeven. Buiten deze uiterste bouwlijnen kan niet gebouwd worden, maar wel verhard worden.	
2.3	De zone mag maximum voor 40% bebouwd worden. Naast de bebouwing kan verhard worden. Er dient echter steeds minstens 15% van de zone onbebouwd en onverhard te blijven. Ondergrondse en half-ondergrondse constructies zijn eveneens toegelaten. Er kan eveneens ter hoogte van de bestaande waterplas gebouwd of verhard worden, zolang er voldaan wordt aan de bestaande normen mbt hemelwaterbuffering en infiltratie.	Verharding bestaat bijvoorbeeld uit parking, tennisveld, petanquebaan, ...
2.4	De bebouwing is maximum 12 m hoog. Het referentiepeil is de 34.5 m hoogte boven de zeespiegel.	Dit maakt het mogelijk een half-ondergrondse parking te voorzien, een vrije hoogte van 9 m en een constructiepakket. Het peil van 34.5 m boven de zeespiegel is het aanzetpeil van de huidige sporthal. Ten aanzien van de Langemuntelaan is er reeds een hoogteverschil van 1.5 à 2 m.
2.5	De zijde naar de Langemuntelaan wordt vormgegeven als een voorkant.	Een voorkant naar de Langemuntelaan kan op verschillende manieren gerealiseerd worden. De toegang tot de sporthal kan bijvoorbeeld langs deze zijde georganiseerd worden. De toegang tot de parking kan er zich situeren. De perceelsgrens kan voorzien worden van een haag, een muurtje, ...
2.6	Ten aanzien van de Steuren Ambacht is bijzondere aandacht verplicht tav de confrontatie tussen de sporthal en het wonen.	Deze confrontatie kan op verschillende manieren verzacht worden, bijvoorbeeld dmv een bomerrij, door de architectuur en materiaalgebruik, ...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
2.7	<p>Ten aanzien van de Langemuntelaan mag de zone maximum 2 gebundelde toegangen voor gemotoriseerd verkeer hebben. Indien het containerpark geherlokaliseerd is, kan slechts 1 toegang voor gemotoriseerd verkeer voorzien worden ter hoogte van het bestaande kruispunt met de woonwijk ten oosten.</p> <p>Ten aanzien van de Steuren Ambacht zijn meerdere erftoegangen voor gemotoriseerd verkeer mogelijk. De bestaande toegangen kunnen uitgebreid worden nav een uitbreiding van de sporthal. Ten aanzien van het kruispunt met de Langemuntelaan dient echter wel een minimale afstand bewaard te worden.</p> <p>Indien het containerpark geherlokaliseerd is, dienen de erftoegangen voor gemotoriseerd verkeer langs de Steuren Ambacht afgebouwd te worden. De parkeerstrook parallel met de straat dient verplaatst te worden.</p>	<p>In het kader van de verkeersveiligheid en de doorstroming is het wenselijk het aantal toegangen voor auto's te beperken naar de Langemuntelaan toe. Zolang het containerpark echter op deze plaats behouden blijft, kan een toegang voor het containerpark en één voor de sportsite toegelaten worden.</p> <p>De Steuren Ambacht is een rustige straat zonder doorgaand verkeer. Hier zijn meerdere toegangen mogelijk.</p>
2.8	<p>In de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dienen de verkeersbewegingen, de nodige parkeerplaatsen en de organisatie op het perceel toegelicht te worden.</p> <p>Op de site dienen minstens 46 bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden bij een uitbreiding van de sporthal. Indien het containerpark geherlokaliseerd is, wordt dit aantal verhoogd tot 90</p> <p>Er dienen fietsstallingen voorzien te worden nabij de toegangen van de gebouwen en openluchtsites.</p>	<p>Aan de hand van deze toelichting gebeurt een beoordeling over het verkeersaspect. De omgeving mag immers niet belast worden met een te grote parkeerdruk.</p> <p>Een minimumaantal parkeerplaatsen werd berekend in de toelichtingsnota. Bij het verplaatsen van het containerpark ontstaat echter voldoende ruimte om de bestaande parkeerverlast in de omgeving te verminderen.</p>
2.9	<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><i>Publiciteit: reclamepanelen op de gevels, vlaggenmasten, losstaande publiciteitsborden en -kolommen.</i></p>
2.10	<p>Verharding wordt in waterdoorlatende materialen aangelegd indien praktisch mogelijk.</p>	<p>Bijvoorbeeld in geval van een hoge grondwaterstand of in geval van kwel is dit niet mogelijk.</p>
2.11	<p>Buiten de uiterste bouwlijn op het verordenend plan, ten noorden van deze grens, dient een beplanting voorzien te worden met hoogstammig en laagstammig streekeigen groen. Hierin kunnen functies opgenomen worden.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
2.12	<p>Stapelen van goederen in open lucht kan onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gestapelde goederen, hoger dan 4 m, moeten binnen worden geplaatst; - gestapelde goederen, lager dan 4 m, mogen buiten worden geplaatst (achter de voorbouwlijn), op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden vanaf het openbaar domein; - tussen de rooilijn en de voorbouwlijn mogen geen goederen worden gestapeld. 	Het bestaande containerpark kan zijn activiteiten blijven uitoefenen onder deze voorwaarden.
Zone 3: zone voor wonen met beperkte nevenfuncties		hoofdcategorie: wonen
3.1	De zone is bestemd voor tuinen horende bij het wonen en voor bijhorende tuinuitrusting.	Bijhorende tuinuitrusting: bijvoorbeeld: tuinhuisjes, vijvers, zwembad, schommel, ...
3.2	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.	Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf, de bodemgesteldheid, het bouwvolume, het uiterlijk, ... De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener.

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling