

gemeente Lendelede
RUP 13-1 Stationsstraat Zuid



juni 2015, **definitieve vaststelling**

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 is 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 aanbrenge 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>

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 en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</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>
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 worden voorzien.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1 zone voor bedrijven		hoofdcategorie: bedrijven subcategorie: /
1.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor een groot bedrijf (perceel groter dan 10.000 m²). Productie, distributie en opslag zijn binnen deze bestemmingszone toegelaten.</p> <p>Kantoren of diensten zijn enkel toegelaten indien ze gekoppeld zijn aan een bedrijfshoofdactiviteit en indien de oppervlakte beperkt blijft.</p> <p>Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel/eigenaar, zaakvoerder/kaderlid van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Dit kan maximum 1 woongelegenheden per bedrijf omvatten.</p> <p>Voor de deelzone ten noorden van de Stationsstraat (deelzone B) gelden ook volgende voorschriften:</p> <p>Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een bedrijventerrein zijn eveneens toegelaten.</p> <p>Naast bedrijven is de zone ook bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p>	<p>Volgende zaken zijn bijvoorbeeld toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een productiebedrijf met kantoren voor administratie • Een productiebedrijf met een bedrijfswoning • 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 gemeenschappelijke parking, een ruimte voor opleiding, ...</p> <p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, waterbufferingsbekken, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie en wegbebakening, verlichting, afwatering, openbare riolering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</p>
1.2	<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 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.3 Bouwvoorschriften De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 6 m.</p> <p>De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 9,6 m (gemeten t.o.v. het 0-peil ter hoogte van de bestaande gebouwen). De kroonlijst van de gebouwen op het lager gelegen gedeelte mag maximum op dezelfde hoogte komen als de kroonlijst van de bestaande gebouwen, die op 9,6 m ligt (gemeten t.o.v. het 0-peil ter hoogte van de bestaande gebouwen).</p> <p>Hierbij wordt het noordelijke gedeelte van het bestaande gebouw, dat plaatselijk tot een kroonlijsthoogte van 11,6 m reikt, buiten beschouwing gelaten.</p> <p>De maximale bouwhoogte mag overschreden worden voor noodzakelijke technische installaties.</p> <p>Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken.</p> <p>Alle gebouwen dienen te worden gebouwd volgens een orthogonaal patroon, te aligner met de Stationsstraat.</p>	<p>T.h.v. het plangebied wordt een afbouw voorzien van de bouwhoogte. Ter hoogte van de Stationsstraat is deze door het daar heersende RUP vastgelegd op max. 12 m. Voor de uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw van Vermaut's Boerenbrood is een landschappelijke inkleding van belang. De bouwhoogte dient hier beperkt te worden.</p> <p>Technische installaties: bvb. schouwen, externe onderdelen van koelingsinstallaties, geluidsdempers en geluidswanden, ...</p>
<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, 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.</p> <p>Zorgvuldig ruimtegebruik: waar mogelijk stapelen van functies, kantoren op de verdieping, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.5	<p>Parkeren Het 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 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>Het 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 kan bestaan.</p> <p>Kwaliteitsvolle fietsenstallingen: voldoende ruimte, overdekt, mogelijkheid om de fiets te sluiten, ...</p>
1.6	<p>Het 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>Het gevelmateriaal van nieuwe gebouwen dient donker van kleur te zijn, en afgestemd te worden op de gevelafwerking van de bestaande gebouwen.</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
1.7	<p>De opslag van goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw te worden georganiseerd. 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>
1.8	<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.</p>	<p>De overlast door reclame dient te worden beperkt.</p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2 zone voor landschappelijke groenstructuur		hoofdcategorie: overig groen subcategorie: gemengd open-ruimtegebied
2.1	<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>
2.2	<p>Een beplantingsplan 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.</p>	<p>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.</p>
2.3	<p>Het bedrijf gelegen in de aanpalende zone voor bedrijven (<i>zie "1 zone voor bedrijven" op pag. 56</i>) staat in voor de aanleg van de zone waar deze op hun eigendom gelegen is. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bedrijf moet de zone aangelegd en beplant zijn.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3 zone voor wonen in de ruime zin		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
3.1	<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 wooneenheid per bouwperceel is verplicht.</p> <p>Binnen de zone zijn ook volgende nevenfuncties toegelaten: kleinhandel, reca, 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>Kleinhandel: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt, ...</p> <p>Reca: restaurant, café, ...</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>
3.2	<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>Binnen deze zone zijn max. 8 wooneenheden toegelaten.</p>	<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> <p>In deze zone worden 6 à 8 woningen in het groen voorzien. Dit past binnen het reeds vroeger opgemaakte masterplan voor de site Nelca.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3.3 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 worden toegelaten 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 tuinhuizen, 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>3.4 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>3.5 Perceelsafsluitingen</p> <p>Perceelsbegrenzings dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. De maximale hoogte van de perceelsbegrenzing bedraagt 2 m.</p> <p>Eventuele perceelsbegrenzings 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 perceelsbegrenzings. 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
3.6	<p>Beeldbepalende bomen</p> <p>De bestaande beeldbepalende bomen worden zoveel mogelijk behouden. Constructies of werken binnen deze zone mogen de beeldbepalende bomen niet onevenredig aantasten. De nodige boombeschermingsmaatregelen dienen genomen te worden om zowel de bovengrondse als de ondergrondse ruimte die de boom inneemt niet te beschadigen.</p>	<p>Bestaande beeldbepalende bomen zijn vnl. de zilverlinde in de noordwestelijke hoek van het perceel, de grootbladige lindes in de noordoostelijke hoek van het perceel en de atlasceder in de zuidoostelijke hoek van het perceel. (aangeduid in groen op plan p. 38)</p> <p>Onevenredige aantasting van een beeldbepalende boom: als door constructies, werken of werkzaamheden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de boom negatief wordt beïnvloed</p> <p>Boombeschermingsmaatregelen: bvb. afbakenen van een beschermingszone ter grootte van de kruin + 1 m d.m.v. een vast hekwerk van min. 1,8 m hoog, ...</p>

4 overdruk: waterpartij 		
4.1	<p>Waar de overdruk is weergegeven dient een waterpartij te worden voorzien. Deze waterpartij is minstens 20 m breed.</p>	<p>De waterpartij kan een verschillende aanleg hebben: strakke vormgeving, ecologische aanleg, ...</p> <p>De waterpartij is een verzamelplaats voor het regenwater van het bedrijventerrein. Het regenwater wordt er gebufferd alvorens af te voeren.</p>

5 overdruk: bouwzone voor bedrijfsgebouw 		
5.1	<p>Bebouwing is enkel 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>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
6 overdruk: woonproject 		
6.1	<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 te worden opgevangen met een norm van 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheden. Het stallen van de wagens (parkeren, carports, garages) dienen op een collectieve manier te worden georganiseerd met respect voor de groene ruimte. Er kan slechts 1 toegang worden voorzien vanop de Stationsstraat voor het ganse woonproject van maximum 4 m breed.</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 3 'zone voor wonen in de ruime zin' van toepassing, voor zover ze niet tegengesproken worden door de overdrukvoorschriften.</p>
7 overdruk: lineair groen (indicatief) 		
7.1	<p>De aslijn geeft symbolisch weer waar een groen lijnelement moet worden voorzien. De aslijn kan max. 5 m opschuiven binnen dezelfde bestemmingszone, zonder buiten het plangebied te vallen. Het lijnelement heeft een schermfunctie van minstens 1,5 m hoog naar het landschap toe.</p>	<p>Dit lineaire groenelement dient te worden voorzien t.o.v. de spoorweg. Het kan bijvoorbeeld gaan om een haag, draad met beplanting erlangs, ...</p>
7.2	<p>Het bedrijf staat in voor de aanleg van het groen. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bedrijf moet het groen aangelegd en beplant zijn.</p>	

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling