

STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN

1. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

- de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 03 Stationsstraat (MB 18/12/2001) voorzover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
 - zone voor kleine en middelgrote bedrijven, verenigbaar met de woonomgeving
 - zone voor opritten
 - zone voor groenscherm
 - zone voor kleine bedrijven en bedrijven met ambachtelijk karakter met nabestemming zone voor groenscherm
- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan. Het gaat om de bestemmingen
 - woongebied (enkel toegangsweg)
 - zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's
 - milieubelastende industrieën

2. 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.

O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	
<p>O.1. 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 omgevingsvergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken. 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 over 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>
<p>O.2. 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>
<p>O.3. 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>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p> <p>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>O.4. 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 omgevingsvergunning, 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>O.5. GROENBEHEER</p> <p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk.</p>	<p>Voorbeelden van streekeigensoorten zijn: zwarte els, zomerlinde, zomereik, zachte berk, schietwilg, ruwe berk, kraakwilg, haagbeuk, boswilg,...</p>
<p>O.6. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergronds constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie 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>De inplanting van grootschalige windturbines is niet toegelaten.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

**1. ZONE VOOR BEDRIJVGHEID
MET NABESTEMMING WONEN**

hoofdcategorie: bedrijvigheid

1.1. BESTEMMING

In de zone is een bestaand metaalverwerkend bedrijf aanwezig. Het bestaande bedrijf kan zijn activiteiten verder zetten. De zone is dus bestemd voor een metaalverwerkend bedrijf, eventueel met ondergeschikte kantoren.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor de bestaande bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten, voor zover ze beantwoorden aan de voorschriften 1.2 tot 1.6.

Alle bedrijfsactiviteiten dienen binnen in de gebouwen te gebeuren.

Indien de bestaande bedrijfsactiviteiten de locatie verlaten of bij een wijziging van eigenaar (met uitzondering van erfenis), is het voorschrift 'nabestemming' van toepassing (zie voorschrift 1.7).

Volgende zaken zijn niet toegelaten:

- bedrijfswoning
- Seveso-inrichting

- activiteiten die de draagkracht van de omgeving overschrijden
- opsplitsing en onderverhuring voor diverse andere bedrijfsactiviteiten
- uitoefening van andere (bedrijfs)activiteiten, omschakeling naar geheel andere soort activiteit
- verkoop met het oog op de vestiging van een ander bedrijf

Het bestaande bedrijf kan blijven bestaan en de site verder inrichten/bebouwen volgens zijn noden conform de onderstaande voorschriften.
Bij het stopzetten van de bedrijfsactiviteit dient er een planologische evaluatie van het gebied opgemaakt worden, alvorens een nieuwe bedrijfsactiviteit kan worden toegestaan.

Het verlaten van de locatie: een verder zetten van erfgenamen van dezelfde activiteiten valt hier niet onder.

Seveso-inrichtingen zijn bedrijven die hoeveelheden gevaarlijke stoffen op hun terrein aanwezig hebben die vastgelegde drempelwaarden overschrijden.

1.2. VOORWAARDEN EN CRITERIA

Een vergunning voor het voorzien van bijkomende bebouwing en verharding kan slechts afgeleverd worden onder volgende voorwaarden:

- De groenbuffer op de zuidelijke en westelijke zijde, langs de bestaande gebouwen, is uitgevoerd overeenkomstig de voorschriften van de zone voor groenscherm.
- Er is een technisch onderbouwd en haalbaar voorstel voor de afvoer van regenwater en afvalwater en buffering/infiltratie voor de ganse zone. Dit gaat gepaard met een goedkeuring door de rioolbeheerder Infrac.
- Er dient bij de omgevingsaanvraag een geluidsnota ingediend te worden waaruit blijkt dat voldaan is aan de milieukwaliteitsnormen voor geluid in open lucht voor woongebieden volgens de VLAREM-II normen (bijlage 2.2.1.): 45 dB(A) overdag, 40 dB(A) 's avonds, 35 dB(A) 's nachts.
- Er dient bij de omgevingsaanvraag aangetoond te worden dat de toerit op een kwalitatieve manier en volgens de voorschriften 3.1 en 3.2 aangelegd wordt.

Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsperceel en afwerking van de bedrijfsgebouwen
- Het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat
- Maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen

Het bedrijf dient eerst aan de reeds sinds 2001 opgelegde groenbuffer te voldoen alvorens er uitgebreid kan worden. Dit wordt door de stedenbouwkundig ambtenaar ter plaatse vastgesteld.

Gezien de beperkte ruimte voor de aanleg van een groenbuffer aan de noordelijke zijde wordt er de mogelijkheid voorzien om ter hoogte van deze noordelijke zijde een geluidsmuur te plaatsen met een eventuele groene inkleding.

Zorgvuldig ruimtegebruik: waar mogelijk stapelen van functies, kantoren op de verdieping, ...

Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen wordt ondermeer verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater. Deze dient voor de bedrijven samen met de collectieve waterbuffering te worden bekeken.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

1.3. BOUWVOORSCHRIFTEN

De maximale bouwhoogte bedraagt 8 m.
De daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken.

1.4. PARKEREN EN CIRCULATIE

Het bedrijf is verplicht op eigen 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.

Er geldt een absoluut minimum van vier parkeerplaatsen voor personenwagens op eigen terrein. De parkeerplaatsen worden in waterdoorlatende materialen aangelegd.

Het is ook verplicht om op eigen privaat terrein voldoende (minimum vier) en kwaliteitsvolle (voldoende ruimte, overdekt, mogelijkheid om de fiets te sluiten) stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw. Per fietsstaanplaats moet er 1,5 m² voorzien worden met voldoende manoeuvreerruimte (min. 1,8 m).

1.5. PUBLICITEIT

Een naamaanduiding is toegelaten tegen de gevel van het gebouw, maar niet boven op het gebouw of losstaand op het terrein, met uitzondering van een bescheiden naamaanduiding bij de toegangsweg.
Lichtreclames zijn niet toegelaten.

1.6. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN VOOR ONBEBOUWDE RUIMTES

Opslag van goederen

De opslag van goederen dient volledig binnen het bedrijfsgebouw te worden georganiseerd.

1.7. NABESTEMMING WONEN

Bij de nabestemming wonen geldt een maximale dichtheid van 20 woningen/ha. Deze dichtheid heeft betrekking op het totale plangebied.

Er kunnen zowel meergezinswoningen als geschakelde en/of gestapelde eengezinswoningen voorzien worden. Open bebouwing wordt niet toegelaten.

Er geldt een maximale V/T-index van 50% in de zone voor bedrijvigheid met nabestemming wonen.

Maximum aantal bouwlagen: 3

Parkeren dient op eigen terrein opgevangen te worden met een norm van 1,5 parkeerplaatsen per woonegelegenheid. Dit kan georganiseerd worden in parkeerplaatsen, carports of garages.

Een inrichtingsplan voor de ganse site maakt deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning. 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.

NABESTEMMING

Het RUP wordt specifiek gemaakt om het huidige metaalverwerkend bedrijf ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. Gezien de ingeslotenheid en de ontsluiting van de site wordt een reconversie naar wonen voorzien.

De nabestemming geldt voor de gearceerde paarse zone. De bestemmingen voor toerit blijft geldig. De zone voor groenscherm vervalt bij het ingaan van de nabestemming.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
2. ZONE VOOR GROENSCHERM	hoofdcategorie: bedrijvigheid
2.1. BESTEMMING In deze zone is geen bebouwing of verharding toegelaten met uitzondering van de overdruk voor toegang achterliggende grond. In de zone voor groenscherm is het mogelijk om een geluidsmuur te plaatsen ter hoogte van de noordelijke perceelsgrenzen. Ingrepen voor bovengrondse waterbuffering of infiltratie mogen enkel in deze zone worden voorzien waar het groenscherm meer dan 6 m breed is.	De minimale breedtes worden op het verordenend plan aangeduid. Een geluidsmuur is vooral relevant om het geluid naar de tuinen van de aanpalende percelen in het noorden te beperken. Eventuele bovengrondse infiltratievoorzieningen kunnen bijvoorbeeld in het oosten worden voorzien.
2.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN De zone moet aangeplant worden met een bomenrij en struiken. De bomen worden aangeplant op minstens 2 m van de perceelsgrens. Er is maximum 8 m tussen de verschillende bomen. De afschermfunctie moet ook tijdens de winterperiode voldoende verzekerd worden. De inrichting van de bufferzone maakt integraal deel uit van de bouwvergunning in de zone voor bedrijvigheid. Perceelsafsluitingen Eventuele afsluitingen van het perceel worden uitgevoerd in hagen eventueel begeleid door een draadafsluiting. Afsluitingen in andere materialen zijn niet toegelaten. Voor de perceelsafsluitingen aan de noordzijde is wel een geluidsmuur van maximum 3 m hoog toegelaten. Deze kan in verschillende materialen uitgevoerd worden.	Door de beperkte ruimte wordt best gekozen voor bomen die geen brede kruin hebben, bijvoorbeeld elzen, essen, ...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
3. ZONE VOOR TOERIT	
3.1. BESTEMMING Deze zone is bestemd voor de toerit van het achterliggende bedrijf. Deze zone is bouwvrij.	
3.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN De toerit wordt in kwaliteitsvolle materialen aangelegd om de geluidshinder en stofproductie maximaal te beperken. De waterafvoer is een belangrijk aandachtspunt bij de aanleg van de toerit wegens de grote helling. Ter hoogte van de Rozebeeksestraat kan een naamaanduiding van het achterliggende bedrijf geplaatst worden dat maximaal 1 m ² groot is en maximaal 2 m hoog is.	Voor de waterafvoer kan bijvoorbeeld gewerkt worden met waterdoorlatende verharding (geen steenslag), met dwarsgroeven, met een langsgoot die uitmondt in een lager gelegen stuk, ...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
4. OVERDRUK: VOORKOOPRECHT	
4.1. BESTEMMING <p>In de met overdruk aangeduide zone is een recht van voorkoop van 15 jaar van toepassing, als bedoeld in artikel 2.4.1 en 2.4.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen). De gemeente Lendeledede en de intercommunale Leiedal worden als begunstigden van het voorkooprecht aangeduid. In uitvoering van dit artikel wordt de rangorde voor de toepassing van het voorkooprecht als volgt vastgesteld:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gemeente Lendeledede 2. intercommunale Leiedal 	<p>Met dit voorkooprecht kan de ambitie op lange termijn (groenzone met woonontwikkelingen) gerealiseerd worden.</p>
5. OVERDRUK: TOEGANG ACHTERLIGGENDE GROND	
5.1. BESTEMMING <p>De overdruk geeft aan waar een toegang moet worden voorzien voor de achterliggende gronden.</p> <p>Deze toegang is minstens 4 m breed en mag in verharding of halfverharding aangelegd worden, maar niet in steenslag.</p>	<p>De achterliggende gronden op hetzelfde perceel van het bedrijf en op het perceel ten oosten ervan (andere eigenaars) moeten van toegang verzekerd worden.</p> <p>De ontsluiting mag bijvoorbeeld in grasdallen, gewapend gras, ... worden voorzien. Steenslag zou teveel stof en lawaai met zich meebrengen.</p>