

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 6.1 Bilkhage (Waregem)

**Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/11/120,
Brugge, 7/4/2011**

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 Waregem
Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 6.1 Bilkhage



april 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

Opdrachtgever:
Gemeente Waregem

Ontwerpers - ruimtelijke planner:
Hannelore Leys

In samenwerking met:
Wilfried Vandeghinste

De Burgemeester:
Kurt Vanryckeghem

De Gemeentesecretaris:
Guido De Langhe

Formele procedure

Eerste plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
19 februari 2010

Tweede plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
30 juni 2009

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van: 6 juli 2010

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 26 juli 2010 -
24 september 2010


Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): 20
oktober 2010

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van: 11 januari 2011




Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 7 april 2011

Figuur 13: Verordenend plan





Legende

 plangebied

zones

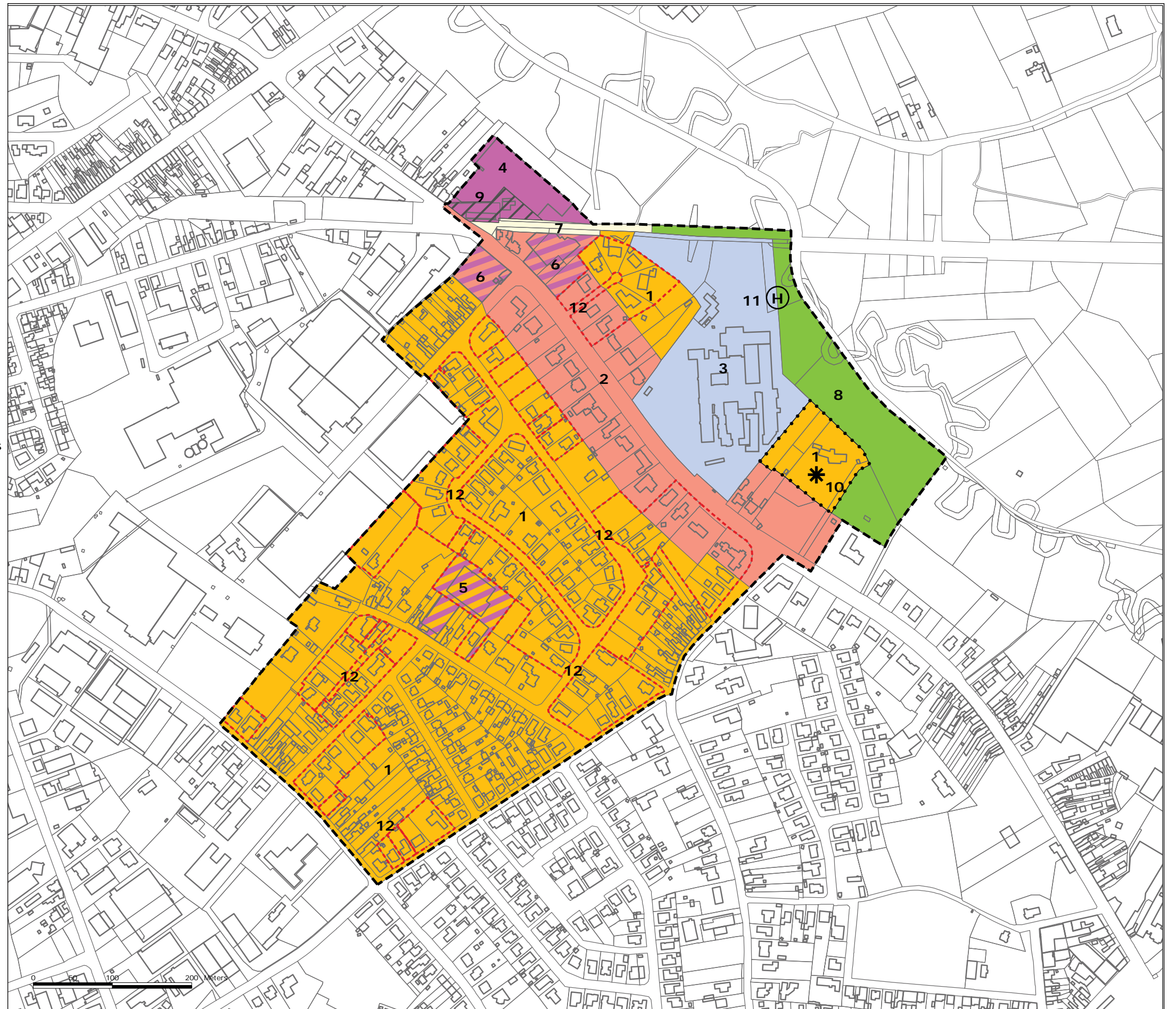
- 1  zone voor wonen met beperkte nevenfuncties
- 2  zone voor wonen in ruime zin
- 3  zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- 4  bedrijvigheid
- 5  wisselbestemming van wonen met beperkte nevenfuncties en lokale bedrijvigheid
- 6  wisselbestemming van wonen in ruime zin en lokale bedrijvigheid
- 7  oude spoorwegbedding
- 8  zone voor groengebied

overdruk

- 9  functieverruiming
- 10  slechts één woning kan op dit perceel gerealiseerd worden
- 11  bestaande helikopterlandplaats
- 12  af te schaffen verkavelingen



schaal: 1:5.000



9. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften

In onderstaande tabel worden de verordenende stedenbouwkundige voorschriften per zone of overdruk weergegeven, samen met een toelichting.

Dit RUP dient steeds in samenhang bekeken te worden met

- De geldende verordeningen
- De beoordeling van de stedenbouwkundige ambtenaar van de goede ruimtelijke ordening bij een vergunningsaanvraag
- De geldende wetgeving terzake, onder meer het uitvoeringsbesluit omtrent werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Algemene voorschriften		
0.1	<p>Bestaande bebouwing</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 afwijkend van de voorschriften is niet toegestaan.</p>	<p>Bestaande bebouwing</p> <p>Voor bestaande bebouwing die rechtmatig vergund is, dient er voldoende rechtszekerheid te zijn, ook wanneer ze verbouwingswerken uitvoeren.</p> <p>Illegale constructies hebben uiteraard geen rechten.</p> <p>Het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen of tuininrichting.</p>
0.2	<p>Seveso-inrichtingen</p> <p>De inplanting van 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', wordt niet toegelaten.</p>	
0.3	<p>Nutsvoorzieningen en werken</p> <p>Naast de volgens de bestemming voorziene functies zijn zones 1, 2, 3 en 4 ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes.</p> <p>Bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut worden altijd 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>Ook alle boven- en ondergrondse werken noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein in de betrokken zone worden altijd toegestaan.</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Bij wegenis zal in functie van het type de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</p>	<p>De aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen zijn aanvullend bij de bestaande bestemming toegelaten in de zones 1, 2, 3 en 4.</p> <p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 1: zone voor wonen met beperkte nevenfuncties		hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied
1.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. De hoofdfunctie is residentieel wonen. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p> <p>Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: kleinschalige kleinhandel, kantoren, vrije beroepen, diensten, socio-culturele voorzieningen.</p> <p>Nevenfuncties worden beperkt tot maximum 100 m² vloeroppervlakte per perceel. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaanrekkling worden toegelaten. In de bijgebouwen worden geen nevenfuncties toegelaten.</p> <p>Op het perceel aangeduid met een asterisk (*) kan slechts één woning gerealiseerd worden.</p>	<p>Bestemming Wonen: woningen en de bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, carports, garages, hobbylandbouw, zwembad, ...</p> <p>Nevenfuncties: private diensten en kantoren, zoals kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, ... Er mag geen geur- of lawaaihinder of verkeersoverlast zijn.</p> <p>Kleinschalige kleinhandel: buurtwinkel, bakker, ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes, ...</p> <p>De bestemming en de voorschriften van het perceel met de * werden gebaseerd op deze van het BPA Bilkhage. De voorschriften van het decreet met betrekking tot zonevreemde woningen worden niet overgenomen gelet op de volgens het BPA bestaande mogelijkheden op het perceel.</p>
1.2	<p>Woningtypologie Eengezinswoningen zijn toegelaten in vrijstaande/halfopen/aaneengesloten bebouwing.</p> <p>Meergezinswoningen zijn niet toegelaten met uitzondering van aanleunwoningen.</p>	<p>Woningtypologie <i>aanleunwoningen</i> Een aanleunwoning omvat een aantal aparte woonruimten van beperkte oppervlakte voor zorgbehoevende personen. Een aanleunwoning is geen volwaardige woning. Hierover kan geoordeeld worden op basis van afzonderlijke opritten, adressen, brievenbussen, ... Deze woonvorm is van toepassing voor senioren, gehandicapten, ...</p>
1.3	<p>Bebouwing Maximum 2 bouwlagen + dakvolume Maximum terreinbezetting per perceel: 60 % Als de oppervlakte van het perceel kleiner is dan 300 m², dan is de maximum terreinbezetting 70%.</p> <p>Bijgebouwen hebben maximum 1 bouwlaag.</p>	<p>Bebouwing Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bij hellende daken wordt in het dakvolume één extra bouwlaag toegelaten binnen het voorgestelde gabariet.</p> <p>Terreinbezetting: alle bebouwing, d.i. het hoofdgebouw en alle bijgebouwen, exclusief verharding in verhouding tot de totale oppervlakte van het perceel.</p> <p>Een bijgebouw is een van de woning losstaand volume opgericht in de tuin van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, ...</p>
1.4	<p>Inrichting Indien er een voortuin aanwezig is, gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De verharding in de voortuinstrook blijft beperkt tot hetgeen noodzakelijk is voor de toegankelijkheid van de bebouwing. • In de voortuinstrook zijn geen constructies (garage/carport/tuinberging) toegelaten met uitzondering van de normale tuinuitrusting. • Perceelsbegrenzings die zichtbaar zijn vanop het openbaar domein dienen in organische materialen te gebeuren. 	<p>Inrichting Een perceelsbegrenzing in organisch materiaal is bijvoorbeeld een haag, struiken, een bomenrij, leibomen, klimop langs een draad, ...</p> <p>Volgende perceelsbegrenzings zijn geen organisch materiaal: houten afscheidingen, hekkens, stenen muren, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 2 : zone voor wonen in de ruime zin		hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied
2.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin. Aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: kleinhandel, horeca, kantoren en diensten, socio-culturele voorzieningen. Per perceel zijn de aan het wonen verwante activiteiten toegestaan in zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen.</p> <p>Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grootschalige kleinhandel meer dan 500 m² • Grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving • (Zwaar milieubelastende) bedrijvigheid 	<p>Bestemming Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ...</p> <p>Horeca: restaurant, café, ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes, ...</p>
2.2	<p>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. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De relatie met de in de omgeving aanwezige functies • De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers • De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid • De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen • De inpassing in de omgeving 	<p>Activiteiten in 'de zone voor wonen in de ruime zin' 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 toegelaten worden.</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. 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>
2.3	<p>Woningtypologie Eengezinswoningen zijn toegelaten in vrijstaande/halfopen/aaneengesloten bebouwing.</p> <p>Meergezinswoningen zijn niet toegelaten met uitzondering van aanleunwoningen.</p>	<p>Woningtypologie Een aanleunwoning omvat een aantal aparte woonruimten van beperkte oppervlakte voor zorgbehoevende personen. Een aanleunwoning is geen volwaardige woning. Hierover kan geoordeeld worden op basis van afzonderlijke opritten, adressen, brievenbussen, ... Deze woonvorm is van toepassing voor senioren, gehandicapten, ...</p>
2.4	<p>Bebouwing Maximum 2 bouwlagen + dakvolume Maximum terreinbezetting per perceel: 60 % Als de oppervlakte van het perceel kleiner is dan 300 m², dan is de maximum terreinbezetting 70%.</p> <p>Bijgebouwen hebben maximum 1 bouwlaag.</p>	<p>Bebouwing Het is wenselijk dat de nieuw op te richten bebouwing in voorkomen overeenstemt met de bestaande residentiële bebouwing.</p> <p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bij hellende daken wordt in het dakvolume één extra bouwlaag toegelaten binnen het voorgestelde gabariet.</p> <p>Terreinbezetting: alle bebouwing, d.i. het hoofdgebouw en alle bijgebouwen, exclusief verharding in verhouding tot de totale oppervlakte van het perceel.</p> <p>Een bijgebouw is een van de woning losstaand volume opgericht in de tuin van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, ...</p>
2.5	<p>Inrichting Indien er een voortuin aanwezig is, gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De verharding in de voortuinstrook blijft beperkt tot hetgeen noodzakelijk is voor de toegankelijkheid van de bebouwing. • In de voortuinstrook zijn geen constructies (garage/carport/tuinberging) toegelaten met uitzondering van de normale tuinuitrusting. • Perceelsbegrenzings die zichtbaar zijn vanop het openbaar domein dienen in organische materialen te gebeuren. <p>Bestaande voortuinen moeten behouden worden.</p>	<p>Inrichting Een perceelsbegrenzing in organisch materiaal is bijvoorbeeld een haag, struiken, een bomenrij, leibomen, klimop langs een draad, ...</p> <p>Volgende perceelsbegrenzings zijn geen organisch materiaal: houten afscheidingen, hekkens, stenen muren, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 3: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen		hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
3.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen. Ook aan de gemeenschapsvoorziening verwante functies en activiteiten zijn toegelaten. Voor de aan de gemeenschapsvoorziening verwante functies en activiteiten kunnen geen aparte gebouwen opgericht worden, ze dienen binnen de bebouwing van de gemeenschapsvoorziening gevestigd te worden.</p> <p>Bij uitbreidingen van de bestaande bebouwing, moet naar een compacte manier van uitbreiding gezocht worden.</p>	<p>Bestemming Op vandaag wordt de site ingenomen door een ziekenhuis en de hieraan verwante voorzieningen. Voorbeelden van aan de bestemming verwante functies en activiteiten zijn in het geval van een ziekenhuis (niet limitatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Personeelsvoorzieningen en opslagplaatsen • Technische voorzieningen en parkeergebouwen • Groene ruimtes • Verhardingen in functie van circulatie • Parking • Een bloemenwinkel, een cafetaria, een geschenken- en snoepwinkeltje
3.2	<p>Inrichting Maximum 5 bouwlagen Ondergrondse en halfondergrondse voorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>Maximum terreinbezetting: 60%.</p> <p>De inrit van het ziekenhuis wordt vanaf de Vijfseweg georganiseerd. Het uitrijden gebeurt via de zone 7 Oude spoorwegbedding, waarin een uitrit, een groenzone en een pad voor niet-gemotoriseerd verkeer voorzien worden.</p> <p>Voor de spoed- en hulpdiensten kan een aparte in- en uitrit op de Vijfseweg worden toegestaan.</p>	<p>Inrichting De maximum terreinbezetting van het perceel is gebaseerd op de bestaande situatie van het ziekenhuis en de uitbreidingsplannen op korte termijn (zie toelichting en plan pg. 20). Het aantal bouwlagen is gebaseerd op de bestaande toestand op het terrein en op het huidig vigerende BPA, waar eveneens 5 bouwlagen zijn toegelaten. Bij realisatie van 5 bouwlagen blijft het hoogste punt van de gebouwen onder de hoogtes van de omliggende bomen langs de Gaverbeek.</p> <p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Terreinbezetting: alle bebouwing, d.i. het hoofdgebouw en alle bijgebouwen, exclusief verharding in verhouding tot de totale oppervlakte van het perceel.</p>
3.3	<p>Structuurschets Bij vergunningsplichtige werken/handelingen met grote ruimtelijke impact dient een structuurschets voor de hele zone toegevoegd te worden aan het aanvraagdossier waaruit minstens volgende elementen duidelijk blijken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De globale inrichting en aanleg van het terrein inclusief de (fiets) parkeerplaatsen van de personeelsleden en de bezoekers, de in- en uitrit en de interne circulatie van alle modi, de circulatie voor het openbaar vervoer, en de eventuele halteaccommodatie, de brandwegen, de eventuele stapelplaatsen in open lucht en andere verharde oppervlakten, het aantal bezoekers, personeelsleden en hun vervoersmodi; • De wijze van aanleg van de groenelementen en in het bijzonder de grens met de vallei van de Gaverbeek; • De waterbuffering. <p>De structuurschets maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties in overeenstemming met de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. De structuurschets is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>Structuurschets Het opstellen van een structuurschets verplicht de bouwheer om bewust te plannen en op een doordachte manier rekening te houden met eventueel toekomstige inrichtingen.</p>





VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.4	<p>Perceelsbegrenzing ten opzichte van het aanliggende groengebied Ten opzichte van het aanliggende groengebied dient een perceelsbegrenzing bestaande uit streekeigen beplanting gerealiseerd te worden.</p>	<p>Op deze manier wordt de site van het ziekenhuis ingebufferd ten opzichte van het aanliggende groengebied. Het aanleggen van een volledige groenbuffer van 5 m breed is gezien de bestaande toestand niet haalbaar.</p> <p>Streekeigen beplanting: voor de streek kenmerkende soorten die aangepast zijn aan de klimatologische omstandigheden en (overwegende) bodemgesteldheid van de streek. De streekeigen soorten bestaan uit de inheemse bomen en struiken (maken deel uit van de oorspronkelijke wilde flora, die na de laatste ijstijden op eigen kracht de regio gekoloniseerd hebben), aangevuld met de soorten die sinds geruime tijd ingeburgerd zijn (door toedoen van de mens ondertussen traditioneel en spontaan verspreid). Voor de provincie West-Vlaanderen is de gids 'plantgoed, voor meer streekeigen groen' een goede gids om een beoordeling te maken van welke soorten geschikt zijn om te gebruiken. Inheems materiaal wordt aanbevolen voor aanplanten van natuurgebieden en kleine landschapselementen. Ingeburgerde soorten kunnen gebruikt worden voor erfbeplanting en groenschermen.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 4: Zone voor bedrijvigheid		hoofdcategorie: bedrijvigheid
4.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor bedrijvigheid. Onder bedrijvigheid worden volgende hoofdactiviteiten verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen; • onderzoek- en ontwikkelingsactiviteiten; • op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel. <p>Kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.</p> <p>Eén bedrijfswoning per bedrijf is toegelaten met een maximum volume van 1.000 m³. De woning maakt integraal deel uit van de bedrijfssite en kan niet worden afgesplitst.</p> <p>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; • voldoende fietsparkeerstellingen • maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen; • impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid; • inpasbaarheid in de woonomgeving: de reuk- en lawaaihinder dienen beperkt te zijn en zeker niet storend voor de omliggende woonomgeving. <p>Alle voorzieningen, bovengrondse en ondergrondse constructies in functie van buffering en infiltratie van hemelwater zijn toegelaten.</p>	<p>Bestemming</p> <p>Voorbeelden van kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een autoherstelplaats met een ondergeschikte activiteit als verkooppunt van auto's; • een productiebedrijf met kantoren voor administratie.
4.2	<p>Bebouwing De bouwhoogte wordt beperkt tot 3 m op de perceelgrens en onder een hoek van 45° stijgend tot een maximum van 6 m. Technische voorzieningen zijn toegelaten bovenop de toegelaten bouwhoogte.</p> <p>De hoogte van het 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 0,5 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.</p> <p>Maximum terreinbezetting: 75%</p>	<p>Bebouwing De schaal van de bebouwing mag de omgeving niet hinderen.</p> <p>Terreinbezetting: alle bebouwing, d.i. het hoofdgebouw en alle bijgebouwen, exclusief verharding in verhouding tot de totale oppervlakte van het perceel.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
	<p>Voor de bedrijfspcelen gelegen langs de Vijfseweg gelden bijkomend volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De delen van de percelen grenzend aan en zichtbaar vanaf het openbaar domein moeten op een kwalitatieve manier ingericht worden. Dit geldt zowel voor de parkeer- en groenvoorzieningen als voor de voorgevels van de bedrijfsgebouwen. • Bestaande voortuinen moeten behouden worden. • De verharding in de voortuinstrook blijft beperkt tot hetgeen noodzakelijk is voor de toegankelijkheid van de bebouwing en heeft een maximale breedte van 6 m. De overige ruimte aangrenzend aan het openbaar domein wordt niet overrijdbaar ingericht. • In de voortuinstrook zijn geen constructies (garage/carport/tuinberging) toegelaten met uitzondering van de normale tuinuitrusting. • Perceelsbegrenzungen die zichtbaar zijn vanop het openbaar domein dienen in organische materialen te gebeuren. 	
	<p>Waar praktisch mogelijk moet ten opzichte van de aanpalende percelen die tot een andere zone behoren een groenbuffer van minimum 5 m breed gerealiseerd worden.</p> <p>Indien dit omwille van bestaande bebouwing niet haalbaar is, dienen de bedrijfsgevels op een kwalitatieve manier afgewerkt te worden ten opzichte van de aanpalende percelen die tot een andere zone behoren.</p>	
Zone 5: Zone voor wisselbestemming van wonen met beperkte nevenfuncties en bedrijvigheid 		hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied / hoofdcategorie bedrijvigheid
5.1	<p>In deze zone kunnen zowel de voorschriften van zone 1 als van zone 4 van toepassing zijn.</p> <p>Een keuze tussen de twee bestemmingen dient gemaakt te worden per perceel onderdeel van de zone.</p>	De bestaande bedrijven midden in de woonomgeving kan behouden blijven maar kan ook veranderen van bestemming naar wonen met beperkte nevenfuncties.
Zone 6: Zone voor wisselbestemming van wonen in ruime zin en bedrijvigheid 		hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied / hoofdcategorie bedrijvigheid
6.1	<p>In deze zone kunnen zowel de voorschriften van zone 2 als van zone 4 van toepassing zijn.</p> <p>Een keuze tussen de twee bestemmingen dient gemaakt te worden per perceel onderdeel van de zone.</p>	Het bestaande bedrijf midden in de woonomgeving kan behouden blijven maar kan ook veranderen van bestemming naar wonen in ruime zin.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 7: Oude spoorwegbedding			hoofdcategorie: lijninfrastructuur / overig groen - subcategorie: gemengd openruimte gebied
7.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor een openbare groenzone en een uitrit voor gemotoriseerd verkeer vanuit de zone voor gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>Bebouwing wordt niet toegelaten, behalve inrichtingen van openbaar nut en algemeen belang. Hoogspanningscabines en gsm-masten worden niet toegelaten.</p> <p>Alle werken noodzakelijk voor het onderhoud van de groenzone en de uitrit zijn toegelaten. In de groenzone zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. 		
7.2	<p>Inrichting De groenaanplant in de groenzone bestaat uit lage heesters, laagstammige inheemse boomsoorten en struiken. De beplantingen zijn ten laatste één jaar na het voltooiën van de uitrit gebeurd.</p> <p>Het pad voor niet-gemotoriseerd verkeer in de groenzone is toegankelijk en begaanbaar en is minimaal 2 m breed. Het dient aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen. De bij het pad horende inrichting (verlichting, fietsenstalling, straatmeubilair), is toegelaten.</p> <p>De uitrit voor gemotoriseerd verkeer vanuit het ziekenhuis wordt aangelegd in duurzame materialen en is maximum 4 meter breed. De uitrit wordt aangelegd op de kruin van het bestaande talud. Alle resterende ruimte wordt aangelegd als groenzone.</p> <p>In de vormgeving van de uitrit moet de oorspronkelijke ligging van de verdwenen sporen duidelijk naar voor komen door een verschil in materiaalgebruik tussen een middenstrook van 1,5 m breed in het verlengde van de er nog liggende sporen en twee aansluitende zijstroken van maximaal 1,25 m breed.</p> <p>Ter hoogte van de aansluiting van de uitrit op de Vijfseweg wordt een kwalitatief plein in duurzame materialen aangelegd. Voor de Oude Bareelwachterswoning wordt een tuinzone voorzien die omrand wordt met een haag.</p>	<p>Inrichting Voor de inrichting van de oude spoorwegbedding wordt verwezen naar de inrichtingsprincipes zoals beschreven op pp. 26-27.</p> <p>Voorbeelden van duurzame materialen: kleiklinkers, beton, ...</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 8: Zone voor groengebied		hoofdcategorie: overig groen - subcategorie: gemengd openruimtegebied
8.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor een groengebied. In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, het bos en van de landschapswaarden. Ook zijn alle werken toegelaten die het gebruik van de zone voor zachte recreanten zoals wandelaars en lopers mogelijk maken. Harde recreatieve activiteiten zoals (lawaaierige) buitensporten en het aanleggen van sportvelden zijn niet toegelaten. Ook wordt nieuwe bebouwing niet toegelaten.</p> <p>De bestaande landbouwactiviteiten in de zone kunnen behouden worden.</p>	<p>Bestemming De Gaverbeekvallei is in het PRS-WV geselecteerd als een natuurverbindingsgebied. Dit betekent dat dit een gebied is waar kleine natuur- en landschapselementen de migratie van organismen (dieren en planten) tussen natuuraandachtszones gemakkelijk maken in het landschap. Volgende beleidselementen zijn van toepassing (PRS-WV, p. 221, p. 157):</p> <ul style="list-style-type: none"> • natuurverbindingsgebieden zijn in principe aaneengesloten gebieden • natuur is er een nevenfunctie die de hoofdfunctie, meestal landbouw, niet kan regelen • voor de natuurfunctie staan behoud, herstel en ontwikkeling van kleine landschapselementen, de ondersteuning van kleine natuurgebieden en het behoud van de open ruimte centraal in het beleid • voor particulieren worden stimulerende maatregelen genomen op vrijwillige basis. <p>De bestaande helikopterlandplaats ligt gedeeltelijk in de zone. Deze kan behouden worden.</p>
8.2	<p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; • het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. 	<p>Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen ...</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ...</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken ...</p> <p>Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer: wandelen, fietsen, paardrijden ... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding. Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.</p>
8.3	<p>Inrichting Bij de ontwikkeling en inrichting van het gebied dient rekening gehouden te worden met de bestaande helikopterlandplaats en de veiligheidsvoorschriften en afstandsregels die hieraan verbonden zijn.</p> <p>Tevens dient rekening gehouden te worden met de 5m-erfdienstbaarheidszone langs de Gaverbeek. Deze moet bewaard worden.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Overdruk 9: functieverruiming 		
9.1	Op de site waar een arcering weergegeven wordt, geldt ten aanzien van de onderliggende bestemmingszone een functieverruiming in de beschermde bebouwing. Waar op vandaag al een andere functie dan bedrijvigheid aanwezig is, kan deze behouden blijven, op voorwaarde dat deze vergund is.	De functieverruiming wordt toegelaten op basis van de bestaande vergunde situatie en in beschermde gebouwen.
9.2	De hoofdfunctie kan hier ook zijn: diensten, handel, kantoren, horeca, zachte recreatie, gemeenschapsvoorzieningen. Harde recreatie is niet toegelaten.	
Overdruk 10 : slechts één woning kan op dit perceel gerealiseerd worden 		
10.1	Op het perceel aangeduid met overdruk 10 kan slechts één woning bestaan.	
Overdruk 11 : bestaande helikopterlandplaats 		
11.1	De bestaande helikopterlandplaats kan in zijn huidige toestand behouden worden.	
Overdruk 12: op te heffen verkavelingen 		
12.1	De verkavelingen aangeduid met deze omranding worden met het van kracht worden van dit RUP opgeheven.	

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling