

14 Verordenend grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften

- Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in de kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar is niet verordenend. De toelichting dient als verduidelijking.
- De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingzones. In de zones waar de inhoud van een algemeen voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone, is dit algemeen voorschrift logischerwijs niet van toepassing.


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
0. Algemene voorschriften	
0.1 Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid 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 materiaalgebruik, privacy en bezonning.	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.
0.2 Constructies en inrichtingen van openbaar nut 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. Enkel omwille van 'algemeen belang' kunnen constructies en inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden in de betreffende zone.	Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, waterbufferbekkens, waterinfiltratiezones, regenwaterputten, rioleringen en andere ondergrondse constructies...
0.3 Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen 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. Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.	Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling. De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen. Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften omwille van technische of hygiënische redenen: bvb. het uitbreiden van sanitair bij een horecazaak, aanpassingen omwille van brandveiligheidsnormen...
0.4 Integraal waterbeheer en waterhuishouding 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. 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.	<i>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.</i>
0.5 Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse 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. De inplanting van windturbines is niet toegelaten.	Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling...


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 1: zone voor wonen in de ruime zin		hoofdcategorie: wonen
1.1	<p>Bestemming 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.</p> <p>Binnen de zone zijn ook volgende nevenfuncties toegelaten: handel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele en recreatieve voorzieningen.</p> <p>De nevenfuncties zijn toegelaten in zowel het hoofdvolume als het nevenvolume van het hoofdgebouw. De oppervlakte van een nevenfunctie bedraagt minder dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het volledige hoofdgebouw.</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, bermen...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden..</p> <p>Kleinhandel: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkel, bakker ...</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café, bed & breakfast...</p> <p>Kantoren en diensten: kapsalon, verzekeringsmakelaar, huisarts ...</p> <p>Gemeenschapsvoorzieningen en socio-culturele-educatieve voorzieningen: wijksschool, kindercrèche, buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes ...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: (indoor) speelpleinen, sportvelden,...</p>
1.2	<p>Woningtypologie Bij woningen zijn volgende types toegelaten: ééngezinswoningen in aanééngesloten, halfopen en open bebouwing.</p> <p>Meergezinswoongebouwen en stapelwoningen zijn niet toegelaten.</p>	
1.3	<p>Bouwvoorschriften Het hoofdvolume bedraagt maximum 2 bouwlagen + een dakverdieping. De dakverdieping kan worden voorzien onder een hellend dak of onder een plat dak met teruggetrokken bouwlijn. Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak blijven. De dakvorm is vrij te kiezen.</p> <p>Eén bijkomende ondergrondse bouwlaag is toegelaten.</p> <p>Nevenvolumes en bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog.</p>	<p>Richtinggevend wordt meegegeven dat een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto hoogte heeft van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto hoogte van 3,5 m.</p> <p>Het hoofdvolume kan ook in een equivalente bouwhoogte worden toegelaten: bvb. een gebouw dat intern slechts één bouwlaag is, maar waarvan het externe gabariet even hoog is als een gebouw van 2 bouwlagen + een dakverdieping (ca. 10m hoog).</p> <p>Een ondergrondse bouwlaag is bijvoorbeeld een bergingskelder of een parkeergarage.</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, serres ...</p>
1.4	<p>Parkeervoorzieningen bij woonprojecten Bij nieuwbouwwoonprojecten moet er per woonéénheid minstens één autoparkeerplaats op privaat terrein worden voorzien.</p> <p>Er geldt ook een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid.</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
1.5	<p>Parkeervoorzieningen voor de niet-woonfuncties</p> <p>Voor de niet-woonfuncties dienen voldoende parkeerplaatsen op 'eigen terrein' aangelegd te worden, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningen moet worden gevoegd. Deze nota 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 en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>	Eigen terrein betekent een perceel waar er parkeren kan op ingericht worden. Dit kan ook een aanpalend perceel zijn: de nabijheid van het parkeren is hierbij van belang. 'Eigen terrein' sluit in elk geval uit dat het parkeren van de niet-woonfuncties het openbaar domein belast.
1.6	<p>Perceelsafsluitingen</p> <p>Perceelsbegrenzings dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. De maximale hoogte van de perceelsbegrenzing bedraagt 2,20 m. De perceelsbegrenzing aan het openbaar domein dient uitgevoerd te worden als bakstenen muur of als levende haag (eventueel gecombineerd met een staaldraadafsluiting).</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. 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.
1.7	<p>Inrichting openbaar domein</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Bij wegnis zal in functie van de woonomgeving de weg worden ingericht met een verblijfskarakter. De inrichting van het openbaar domein dient te voldoen aan de duurzame principes inzake waterberging, waterinsijpeling, pesticidentoets.</p>	

Zone 2: zone voor gemeenschapsvoorzieningen		hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
2.1	<p>De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>Onder de bestemming van gemeenschapsvoorzieningen worden inherent volgende functies toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • socioculturele voorzieningen • voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie • dienstverleningscentrum voor personen met een handicap • gebouwen voor beschermd en geïntegreerd wonen • rust- en verzorgingsinstellingen. 	<p>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</p> <p>Socioculturele voorzieningen: voorzieningen voor jeugdwerking, buurthuis, gemeenschapscentrum, buurttuinen...</p> <p>Dagrecreatie: speeldomein, speelbos, speelweide, sportvelden, zwembad, sportcentra, sport- en spelconstructies...</p> <p>Verblijfsrecreatie: jeugdverblijfscentrum, jeugdkampen...</p>
2.2	<p>Inrichtingsstudie</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het efficiënt ruimtegebruik; • de maatregelen in functie van de groene omgevingsaanleg en de ruimtelijke integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving; • de inrichting van het speelbos; • de invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren. De parkeerbehoefte en het parkeeraanbod moeten worden gemotiveerd. <p>De inrichtingsstudie 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 en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 3: Gemengd openruimtegebied		hoofdcategorie: overig groen subcategorie: gemengd openruimtegebied
3.1	Binnen dit gebied zijn landbouw, groenaanleg, recreatie, natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en waterbeheer nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.	
3.2	Het openruimtegebied is een bouwvrij gebied. Voor zover de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied; • het aanleggen en onderhouden van fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting en nutsleidingen. • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw. Infrastructuur voor hoogdynamische dagrecreatieve of verblijfsrecreatie is niet toegelaten (golfterreinen, permanente kampeervoorzieningen...).	Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied worden gerekend: speeltuigen, speelbossen en speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorziening, toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ... Kleinschalige infrastructuur voor landbouw of hobbylandbouw zoals schuilhokken en afsluitingen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4: aslijn voor beek (overdruk - symbolisch)		
4.1	De aslijn geeft symbolisch aan waar een bestaande beek met open bedding in stand moet worden gehouden met bijkomende ruimte voor water en kleine landschapselementen.	
4.2	Langs de beek zijn waterinfiltratievoorzieningen en waterbufferbekkens toegelaten, die noodzakelijk zijn voor het behoud van het waterbergend vermogen van het aanpalende gebied. Het gebied moet op voldoende natuurlijke wijze ingericht worden.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
5: aslijn voor voetgangers- en fietsersverbinding (overdruk - symbolisch)		
5.1	De aslijn geeft symbolisch aan waar een verbinding voor voetgangers- en fietsers moet worden aangelegd. De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen.	
5.2	De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.	
5.3	De verharding is minimaal 2,5 m en maximaal 4 m breed. De verharding kan ofwel bestaan uit waterdoorlatende materialen; ofwel moet bij niet-waterdoorlatende verhardingen het hemelwater natuurlijk afvloeien in de berm.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN			TOELICHTING
6: speelbos (overdruk - symbolisch)			
6.1	Het symbool duidt aan waar een speelbos in stand kan worden gehouden, heraangelegd en onderhouden kan worden. Minimaal 2/3 van het bestaande speelbos moet behouden worden. De exacte oppervlakte, inplanting en vorm van het speelbos moeten bepaald worden bij de inrichtingsstudie.		
6.2	Het gebied is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van het speelbos.		
7: in- en uitrit (overdruk - symbolisch)			
7.1	De twee symbolen duiden aan dat langs de Ringlaan één bestaande in- en uitrit kan worden behouden (ter hoogte van het zuidoostelijke symbool) én dat ter hoogte van het noordwestelijke symbool enkel één bijkomende uitrit mag worden aangelegd bij de zone voor gemeenschapsvoorzieningen.		
8: groene bouwvrije strook (overdruk)			
8.1	De eerste 10 m parallel langs de Ringlaan is een groene bouwvrije strook. Deze strook is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van hoog- en laagstammige groenelementen, afwateringsgrachten en waterinfiltratievoorzieningen.		
8.2	Deze strook is bouwvrij. Met uitzondering van de in- en uitritten is het aanbrengen van verhardingen strikt verboden.		
9: aanvullende bestemmingen in historische hoeve (overdruk)			
9.1	Naast het wonen zijn binnen de historische hoevegebouwen ook volgende bestemmingen als hoofdfunctie toegelaten: toeristisch-recreatieve voorzieningen, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, kantoren, diensten, laagdynamische horeca.		De historische waarde en de ruimtelijke kwaliteiten van de historische hoeve 'Ter Mote' zijn omschreven in de inventaris bouwkundig erfgoed. De vigerende regelgeving bij het bouwkundig erfgoed zal worden toegepast.
10: op te heffen verkavelingsvergunningen (overdruk)			
10.1	De in overdruk aangeduide verkavelingsvergunningen en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften worden opgeheven.		

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling