

Waregem
RUP 4-1 SEV Moerbosstraat



oktober 2011, **definitieve vaststelling**



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:

stad Waregem

Ontwerpers:

Nele Vandaele
Hannelore Leys

In samenwerking met:

Wilfried Vandeghinste

De Burgemeester:

Kurt Vanryckeghem

De Gemeentesecretaris:

Guido De Langhe

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan: 22/11/2010

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

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan: 11.02.2011 tot 12.04.2011

Advies van de gemeentelijke commissie voor
ruimtelijke ordening (GECORO): 15.06.2011

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van:
04/10/2011

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan:

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
Algemene voorschriften		
0.1	<p>Binnen alle bestemmingszones 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 normaal gebruik van de betrokken zone.</p> <p>Enkel omwille van algemeen belang kunnen inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden in de betreffende zone.</p>	<p>Hoogspanningsleidingen, nutsleidingen, ... vallen hieronder.</p>
0.2	<p>Bestaande bebouwing 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, tenzij voor de bedrijven waarvoor een specifiek voorschrift dit wel toelaat.</p>	<p>Bestaande bebouwing 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> <p>Bv. een bestaande woning die te dicht bij de N43 staat kan naar achteren toe uitbreiden want hiermee vergroot de afwijking niet. De woning kan ook verbouwingswerken uitvoeren. Bij herbouw dient de minimale voortuinstrook te worden gerespecteerd.</p> <p>Voor een aantal functies die afwijken van de bestemming zijn specifieke voorschriften van toepassing: zie bestaande bedrijf en seveso-bedrijf.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
0.3	<p>Parkeren Per woongegelegenheid dient 1 parkeerplaats (garage of carport) te worden voorzien in de onmiddellijke omgeving van de woning op privaat domein.</p> <p>Voor andere functies (nevenfuncties, bedrijvigheid, ...) dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien.</p> <p>Bij iedere stedenbouwkundige vergunning voor een functie anders dan wonen of landbouw dient de parkeerbehoefte en het aanbod te worden toegelicht.</p>	<p>Parkeren De parkeerbehoefte mag niet afgewenteld worden op het openbaar domein. Op privaat terrein dient de nodige ruimte voor parkeren, desnoods gegroepeerd parkeren, te worden voorbehouden.</p> <p>Het aanbod op eigen terrein wordt aangevuld met parkeermogelijkheden langs de bestaande wegenis. Hier kan gerekend worden op ongeveer 0,5 pp per woning.</p> <p>De beoordeling gebeurt geval per geval.</p> <p>Dit is bijvoorbeeld van groot belang bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de functies op de site bestemd voor landbouw en op de site met het symbool voor functieverruiming.</p>
0.4	<p>Inrichtingen in het kader van waterhuishouding en duurzame energie zijn in alle bestemmingszones toegelaten.</p> <p>Het hemelwater wordt zoveel mogelijk vertraagd afgevoerd, ook bij de aanleg van openbaar domein.</p>	Bv. bufferbekkens, zonnepanelen, ...
0.5	<p>Stapelen van goederen in open lucht kan in alle bestemmingszones onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gestapelde goederen, hoger dan 2 m, moeten binnen worden geplaatst - gestapelde goederen, lager dan 2 m, mogen buiten worden geplaatst (achter de voorste bouwlijn van de bebouwing), op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden vanaf het openbaar domein - tussen de rooilijn en de voorbouwlijn mogen geen goederen worden gestapeld 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
0.6	<p>Publiciteit dient maximaal geïntegreerd te zijn in de globale architectuur van de inrichtingen en constructies.</p> <p>Dit aspect maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>	
0.7	<p>In alle bestemmingszones is het mogelijk groene en verharde openbare ruimtes en aanhorige openbare nutsvoorzieningen te voorzien.</p> <p>Alle boven- en ondergrondse werken noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein zijn toegelaten.</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. In functie van het type zal 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>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
1: zone voor gemengde functies		hoofdcategorie wonen subcategorie: woongebied
1.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, socio-culturele voorzieningen met een maximale perceelsoppervlakte van 9.500 m².</p> <p>Binnen deze zone zijn ook toegangen en parkeren toegelaten in functie van bedrijvigheid in de omgeving.</p> <p>Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grootschalige kleinhandel met uitzondering van de bestaande, vergunde grootschalige kleinhandel - grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving - zwaar milieubelastende bedrijven - bedrijvigheid met abnormale hinder of risico - functies die veel mensen op 1 ogenblik samen brengen 	<p>Bestemming Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembad, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Handel: winkels, groothandel, ...</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café, ...</p> <p>Bedrijven: stapelplaatsen, kleinschalige ambachtelijke bedrijven, hoogwaardige bedrijven bv. autogarage, interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman, ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes, ...</p> <p>De bestaande toestand is zeer sterk multifunctioneel. Het is echter de beleids optie in het GRS om de grootschalige kleinhandel te concentreren op bepaalde plaatsen. Bovendien is het niet wenselijk in deze omgeving met heel wat woningen nieuwe bedrijven met een risico (seveso-bedrijven) toe te laten. Met de nuance dat de bestaande dergelijke activiteiten mogen behouden blijven, wordt hier dus een corrigerend beleid gevoerd.</p> <p>In verband met het risico verbonden met het bestaande seveso-bedrijf (afzonderlijke bestemming) is het niet wenselijk functies zoals een hotel, feestzaal, ontmoetingscentrum, ... in deze zone toe te laten.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
1.2	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.	
1.3	<p>Bebouwing Maximum 2 bouwlagen + dakvolume.</p> <p>Een 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. In het dakvolume wordt één extra bouwlaag toegelaten binnen het voorgestelde gabariet.</p> <p>Maximum terreinbezetting per perceel: 50%.</p>	<p>De maximale terreinbezetting is gebaseerd op het maximum in de bestaande toestand.</p> <p>Onder dakvolume wordt verstaan een hellend dak of een volume met teruggetrokken bouwlijn dat zich binnen de contouren van een hellend dak kan inschrijven.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	
<p>1.4 Plaatsing van gebouwen</p> <p>Ten aanzien van de rooilijn situeert de voorbouwlijn zich op 8 m of op 16 m. Afhankelijk van de gewenste inrichting is het vrij om tussen deze twee bouwlijnen te kiezen.</p> <p>Ten aanzien van de rooilijn van de N43 dient een groene voortuinstrook te worden voorzien van minstens 2 m breed. Hierbinnen mag enkel verharding worden voorzien voor 1 toegang voor gemotoriseerd verkeer van maximum 6 m breed (exclusief draaicirkels) of indien de gevelbreedte groter is dan 40 m mogen er 2 toegangen worden voorzien.</p> <p>Ten aanzien van de achterperceelsgrens dient minstens 8 m vrij van bebouwing te zijn, met uitzondering van bijgebouwen.</p> <p>Dakterrassen zijn enkel toegelaten op het dak van het gelijkvloers en op een minimale afstand van 2 m vanaf de zijperceelsgrens.</p> <p>Bijgebouwen zijn toegelaten tot 30 m² en 1 bouwlaag hoog. Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Het bijgebouw mag geen nevenfunctie bevatten.</p>	<p>Deze groene strook is van belang voor de beeldkwaliteit en de verkeersveiligheid langs de N43.</p> <p>Een vaste voorbouwlijn is van belang voor de samenhang in het straatbeeld. Er worden twee bouwlijnen mogelijk gemaakt: 1 voor woningen of kantoren met beperkte parking en 1 voor activiteiten met grotere parkeerbehoefte. Het is niet wenselijk de bebouwing helemaal achteraan op het perceel toe te laten.</p> <p>De 8 m achtertuint is van belang m.b.t. inblik in privacy en ook m.b.t. minimale afstand t.a.v. bedrijvenszone.</p> <p>Bestaande inrichtingen en gebouwen die hiervan afwijken: zie algemene voorschriften.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
2: zone voor wonen in de ruime zin		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
2.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <p>Op ieder perceel dient de woonfunctie aanwezig te zijn.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: kleinhandel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, socio-culturele voorzieningen met een maximale perceelsoppervlakte van 5.000 m².</p> <p>Binnen deze zone zijn ook toegangen en parkeren toegelaten in functie van bedrijvigheid in de omgeving.</p> <p>Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grootschalige kleinhandel - grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving - zwaar milieubelastende bedrijvigheid - bedrijven met abnormale hinder of risico 	<p>Bestemming Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinaccommodatie, tuinhuisjes, zwembaden, vijvers, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Horeca: restaurant, café, ...</p> <p>Bedrijven: stapelplaatsen, kleinschalige ambachtelijke bedrijven, hoogwaardige bedrijven bv. autogarage, interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman, ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes, ...</p> <p>Een grootwarenhuis is bijvoorbeeld grootschalige kleinhandel, een kruidenierswinkel is bijvoorbeeld geen grootschalige kleinhandel.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
2.2	<p>Werken, handelingen, wijzigingen 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.</p> <p>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>Werken, handelingen, wijzigingen 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 worden toegelaten.</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.</p> <p>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>Bebouwing Maximum 2 bouwlagen + dakvolume.</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. In het dakvolume wordt één extra bouwlaag toegelaten binnen het voorgestelde gabariet.</p> <p>Maximum terreinbezetting per perceel: 60%. Als de oppervlakte van het perceel kleiner is dan 300 m², dan is de maximum terreinbezetting 70%.</p> <p>Er geldt een streefdichtheid voor nieuwe woonprojecten van 25 woningen per hectare.</p>	<p>Onder dakvolume wordt verstaan een hellend dak of een volume met teruggetrokken bouwlijn dat zich binnen de contouren van een hellend dak kan inschrijven.</p> <p>De maximale terreinbezetting is gebaseerd op de bestaande situatie.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
2.4	<p>Plaatsing van gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open bebouwing: <ul style="list-style-type: none"> - aan beide zijden een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m - hoofdvolume maximum 20 m bouwdiepte - nevenvolume maximum 3 m hoog • Halfopen bebouwing: <ul style="list-style-type: none"> - aan één zijde een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m - hoofdvolume maximum 14 m bouwdiepte - nevenvolume max 3 m hoog • Aaneengesloten bebouwing <ul style="list-style-type: none"> - hoofdvolume maximum 14 m bouwdiepte - nevenvolume max 3 m hoog <p>In de vrije zijtuinstrook kan er een carport worden voorzien. Deze wordt op de perceelsgrens gebouwd in onderhoudsvrij materiaal of op een afstand van minimum 0,6 m van de perceelsgrens. De carport wordt minstens 5 m achter de bouwlijn van de voorgevel gebouwd.</p> <p>Nevenvolumes hoeven niet noodzakelijk fysisch verbonden te zijn met het hoofdvolume.</p> <p>De minimale afstand van bebouwing (hoofd- en nevenvolume) tot de achterperceelsgrens is 8 m.</p> <p>Dakterrassen zijn enkel toegelaten op het dak van het gelijkvloers en op een minimale afstand van 2 m vanaf de zijperceelsgrens.</p> <p>Bijgebouwen zijn toegelaten tot 30 m² en 1 bouwlaag hoog. Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Het bijgebouw mag geen woonruimte (of nevenfunctie) bevatten.</p>	<p>Het hoofdvolume is het bouwvolume over twee bouwlagen.</p> <p>Het nevenvolume is het bouwvolume op 1 bouwlaag.</p> <p>Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuizen, garages, serres, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
3: zone voor wonen met beperkte nevenfuncties		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
3.1	<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>Op ieder perceel is de woonfunctie aanwezig.</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. In de bijgebouwen worden geen nevenfuncties toegelaten. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaan trekking worden toegelaten.</p> <p>Op twee plaatsen is een bestaand bedrijf aanwezig. Hiervoor worden aan de hand van een overdruk specifieke voorschriften bepaald.</p>	<p>Bestemming Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinaccommodatie, tuinhuisjes, zwembaden, vijvers, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Diensten en kantoren, zoals kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, ...</p> <p>Kleinschalige kleinhandel: buurtwinkel, bakker, ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, tentoonstellingsruimte, ...</p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
3.2	<p>Woningtypologie Eengezinswoningen zijn toegelaten in vrijstaande/halfopen/aaneengesloten bebouwing en gestapelde woningen. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten met uitzondering van aanleunwoningen.</p>	<p>Woningtypologie M.b.t. aanleunwoningen gelden de mogelijkheden van het decreet.</p>
3.3	<p>Bebouwing Maximum 2 bouwlagen + dakvolume.</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>Maximum terreinbezetting per perceel: 60%. Als de oppervlakte van het perceel kleiner is dan 300 m², dan is de maximum terreinbezetting 70%.</p>	<p>Bebouwing Onder dakvolume wordt verstaan een hellend dak of een volume met teruggetrokken bouwlijn dat zich binnen de contouren van een hellend dak kan inschrijven.</p>
3.4	<p>Dichtheid Minimale dichtheid voor nieuwe projecten: 15 w/ha. Maximale dichtheid voor nieuwe projecten: 22 w/ha. De dichtheden dienen in rekening te worden gebracht bij ontwikkelingen vanaf 0,5 ha.</p>	

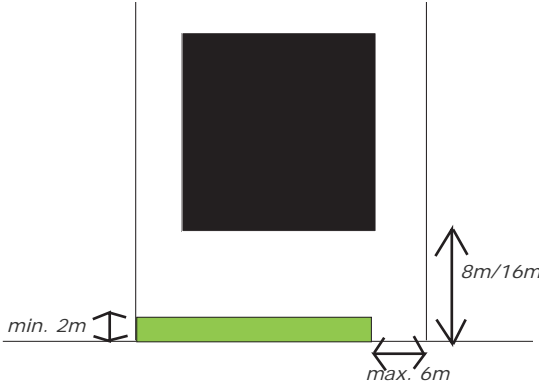
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	
<p>3.5 Plaatsing van gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open bebouwing: <ul style="list-style-type: none"> - aan beide zijden een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m - hoofdvolume maximum 20 m bouwdiepte - nevenvolume maximum 3 m hoog • Halfopen bebouwing: <ul style="list-style-type: none"> - aan één zijde een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m - hoofdvolume maximum 14 m bouwdiepte - nevenvolume maximum 3 m hoog • Aaneengesloten bebouwing <ul style="list-style-type: none"> - hoofdvolume maximum 14 m bouwdiepte - nevenvolume maximum 3 m hoog <p>In de vrije zijtuinstrook kan er een carport worden voorzien. Deze wordt op de perceelsgrens gebouwd in onderhoudsvrij materiaal of op een afstand van minimum 0,6 m van de perceelsgrens. De carport wordt minstens 5 m achter de bouwlijn van de voorgevel gebouwd.</p> <p>Nevenvolumes hoeven niet noodzakelijk fysisch verbonden te zijn met het hoofdvolume.</p> <p>De minimale afstand van bebouwing (hoofd- en nevenvolume) tot de achterperceelsgrens is 8 m.</p> <p>Dakterrassen zijn enkel toegelaten op het dak van het gelijkvloers en op een minimale afstand van 2 m vanaf de zijperceelsgrens.</p> <p>Bijgebouwen zijn toegelaten tot 30 m² en 1 bouwlaag hoog. Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Het bijgebouw mag geen nevenfunctie bevatten.</p>	<p>Het hoofdvolume is het bouwvolume over twee bouwlagen.</p> <p>Het nevenvolume is het bouwvolume op 1 bouwlaag.</p> <p>Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, ...</p> <p>Voorbeelden van onderhoudsvrije materialen zijn metselwerk, hout dat niet geschilderd of behandeld moet worden.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
3.6	<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 in de voortuinstrook 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, ... Volgende perceelsbegrenzings zijn geen organisch materiaal: houten afscheidingen, hekkens, stenen muren, ...</p> <p>Onder normale tuinuitrusting wordt bijvoorbeeld begrepen een brievenbus, een vijver, een rotstuin, ... Een tuinberging in de voortuin is geen normale tuinuitrusting.</p>
3.7	<p>Noordelijke rand De perceelsgrenzen op de noordelijke grens van het plangebied naar de Leievallei toe dienen in streekeigen beplanting te worden voorzien. Bij iedere bouwaanvraag wordt hiervoor als informatief document een inrichtingsplan bijgevoegd die de beplanting van de perceelsgrens specificeert. De beplanting zoals voorzien op het inrichtingsplan wordt aangelegd ten laatste 1 plantseizoen na het voltooien van de werken.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
4: zone voor bedrijvigheid		hoofdcategorie: bedrijvigheid
4.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor bedrijvigheid zonder abnormale hinder en risico.</p> <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. Eén bedrijfswoning 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 bedrijfsp perceel 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 • maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen • impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid • inpasbaarheid in de woonomgeving 	<p>Bestemming 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>Seveso-bedrijven hebben een abnormaal risico en kunnen op basis van de verordenende bepalingen niet toegelaten worden.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
4.2	<p>Bebouwing De bouwhoogte blijft beperkt tot 4 m op de perceelsgrens onder een hoek van 45° stijgend tot een maximum van 8 m.</p> <p>De technische voorzieningen zijn toegelaten bovenop de toegelaten bouwhoogte.</p> <p>De hoogte van een 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 70%.</p>	<p>Bebouwing Technische voorzieningen zijn bijvoorbeeld liftkamers, airconditioningsinstallaties, schouwen, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
5: zone voor bestaand seveso-bedrijf met nabestemming gemengde functies 		hoofdcategorie: bedrijvigheid
5.1	<p>In deze zone is er een bestaand seveso-bedrijf aanwezig. Het bestaande bedrijf, evenals de bedrijfswoning en de conciërgewoning kunnen hun activiteiten verder zetten. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het bestaande seveso-bedrijf of voor de woningen zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p>	Het bestaande seveso-bedrijf kan blijven bestaan en zijn site inrichten voor zijn activiteiten zoals de andere functies in deze zone.
5.2	<p>Nabestemming Indien het bedrijf deze locatie verlaat is een nieuw seveso-bedrijf niet meer toegelaten. De nabestemming 'gemengde functies' gaat van kracht bij de kennisname van het college van het stopzetten van het seveso-bedrijf op deze plaats. Bij het ingaan van de nabestemming worden alle voorschriften van de zone voor 'gemengde functies' van toepassing.</p>	Op deze plaats kan echter geen nieuw seveso-bedrijf komen. Bij verhuis, faillissement, ... van het seveso-bedrijf worden op het perceel dezelfde mogelijkheden en beperkingen van kracht als in de aanpalende zone voor gemengde functies.
5.3	<p>Bebouwing Maximum 2 bouwlagen + dakvolume.</p> <p>Een 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. In het dakvolume wordt één extra bouwlaag toegelaten binnen het voorgestelde gabariet.</p> <p>Maximum terreinbezetting per perceel: 50%.</p>	<p>Een loods met 1 niveau van 7 m wordt beschouwd als een gebouw met maximum 2 bouwlagen.</p> <p>De bouwvoorschriften zijn gelijk aan deze in de zone voor gemengde functies.</p> <p>Onder dakvolume wordt verstaan een hellend dak of een volume met teruggetrokken bouwlijn dat zich binnen de contouren van een hellend dak kan inschrijven.</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	
<p>5.4 Plaatsing van gebouwen</p> <p>Ten aanzien van de rooilijn situeert de voorbouwlijn zich op 8 m of op 16 m. Afhankelijk van de inrichting kan tussen deze twee bouwlijnen gekozen worden.</p> <p>Ten aanzien van de rooilijn van de N43 dient een groene voortuinstrook te worden voorzien van minstens 2 m breed. Hierbinnen mag enkel verharding worden voorzien voor 1 toegang voor gemotoriseerd verkeer van 6 m breed (exclusief bochtstralen) of indien de gevelbreedte groter is dan 40 m mogen er 2 toegangen worden voorzien.</p> <p>In deze voorbouwstrook zijn geen ondergrondse constructies, met uitzondering van nutsleidingen, toegelaten.</p> <p>Ten aanzien van de achterperceelsgrens dient minstens 8 m vrij van bebouwing te zijn, met uitzondering van bijgebouwen.</p> <p>Dakterrassen zijn enkel toegelaten op het dak van het gelijkvloers en op een minimale afstand van 2 m vanaf de zijperceelsgrens.</p> <p>Bijgebouwen zijn toegelaten tot 30 m² en 1 bouwlaag hoog. Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel.</p> <p>Het bijgebouw mag geen nevenfunctie bevatten.</p>	<p>Deze groene strook is van belang voor de beeldkwaliteit en de verkeersveiligheid langs de N43.</p>  <p>Een vaste voorbouwlijn is van belang voor de samenhang in het straatbeeld. Er worden twee bouwlijnen mogelijk gemaakt: 1 voor woningen of kantoren met beperkte parking en 1 voor activiteiten met grotere parkeerbehoefte. Het is niet wenselijk de bebouwing helemaal achteraan op het perceel toe te laten.</p> <p>Parkeergarages, regenwaterputten, ... zijn niet toegelaten in de voorbouwstrook.</p> <p>De 8 m achtertuintuin is van belang m.b.t. inkijk in privacy en ook m.b.t. minimale afstand t.a.v. bedrijfzone.</p> <p>Bestaande inrichtingen en gebouwen die hiervan afwijken: zie algemene voorschriften.</p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
6: zone voor landbouw		hoofdcategorie: landbouw subcategorie: agrarisch gebied
6.1	<p>De zone is bestemd voor de grondgebonden beroepslandbouw en wonen. Grondloze landbouwactiviteiten (industriële veestallen of serres) zijn niet toegelaten.</p> <p>Op de site is 1 woning toegelaten ofwel als hoofdfunctie ofwel een exploitatiewoning bij het landbouwbedrijf.</p> <p>Als nevenfuncties zijn toegelaten: kantoren en diensten, kleinschalige horeca, kleinschalige handel voor de verkoop van hoeveproducten, zachte recreatie, gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>De functies zijn slechts toegelaten indien ze een beperkte verkeersaanrekening met zich meebrengen. Dit wordt bij een vergunningsaanvraag getoetst.</p>	<p>Voorbeelden van nevenfuncties die toegelaten zijn: speelplein, drinkgelegenheid, fietsverhuurkantoor, seminarielokaal, kunstatelier, kinderboerderij, ...</p> <p>In deze zone zijn o.b.v. het uitvoeringsbesluit voor zonevrije functiewijzigingen ook alle mogelijkheden in dit uitvoeringsbesluit omschreven van toepassing.</p> <p>Als hoofdbestemming zijn bijvoorbeeld niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> aan landbouw verwante bedrijven zoals bijvoorbeeld graantrieerinstallatie, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoeders, herstelplaats van tractoren, ... <p>De nevenfuncties kunnen bijvoorbeeld zijn: fietsverhuur, educatieve rondleidingen, kamers met toeristische dienstverlening, jeugdkampen, ...</p>
6.2	<p>Volgende werken zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> onderhouds- en instandhoudingswerken verbouwen herbouwen hoofdzakelijk op dezelfde plaats uitbreiden met een maximale toename van de bebouwde oppervlakte met 600 m² en combinaties hiervan <p>De bebouwing kan enkel van locatie veranderen ten gevolge van rooilijn of in het kader van een goede plaatselijke ordening, brandveiligheid, verkeersveiligheid, milieueisen. Dit dient in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag te worden gemotiveerd.</p> <p>De uitbreiding gebeurt op een compacte manier: aansluitend bij en fysisch één geheel vormend met de bestaande bebouwing.</p>	<p>Hoofdzakelijk op dezelfde plaats betekent dat kleine aanpassingen mogelijk zijn.</p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
6.3	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn slechts toegelaten voor zover het karakter en de verschijningsvorm van de bebouwing gerespecteerd worden.</p> <p>volgende elementen zijn van belang:</p> <ul style="list-style-type: none"> • configuratie • schaal • materialisatie • compactheid • beeldbepalende elementen <p>De vergunningverlenende overheid kan naargelang de kwaliteit en de gaafheid van de ganse configuratie specifieke, bijkomende eisen stellen.</p> <p>Zonnepanelen zijn toegelaten.</p>	<p><i>Respect voor het karakter en de verschijningsvorm sluit niet uit dat bij verbouwing of uitbreiding een moderne eigentijdse vormentaal en/of materiaalgebruik kan worden gebruikt.</i></p> <p><i>Het geven van een meer open karakter aan de gevels om meer licht, lucht en ruimte te hebben bijvoorbeeld, is dus zeker toegelaten, evenals het plaatsen van dakvlakvensters, dakkapellen, ... mits dit op een esthetisch verantwoorde manier gebeurt, met respect voor de verschijningsvorm van de bestaande bouwgroep. De nadruk ligt dus eerder op het behoud van de vormentaal en het karakter (van de site) dan op het behoud van de gebouwen zelf.</i></p> <p><i>'Respect hebben voor' betekent ook niet dat het gebouw in precies dezelfde toestand moet worden heropgebouwd. Een hedendaagse opbouw is mogelijk mits een kwaliteitsvolle schaal en afwerking. Een kader wordt aangeboden in de brochure van de provincie West-Vlaanderen 'agrarische architectuur, technisch bekeken' 2006.</i></p> <p><i>Voorbeeld m.b.t. configuratie: één been van de U-vorm kan niet worden afgebroken zonder heropbouw.</i></p> <p>Referentie voor de schaal: de bestaande gebouwen die deel uitmaken van de U-vormige bebouwing is 1 bouwlaag hoog met een hellend dak, kroonlijst ongeveer 4 m hoog; de loods ten noorden heeft een kroonlijsthoogte van ongeveer 6 m en eveneens een hellend dak.</p> <p><i>Voorbeeld m.b.t. materialisatie: geen blinkende, fel zonweerkaatsende materialen (uitz. zonnepanelen), geen grootschalige standaardbetonpanelen, ...</i></p> <p>Bij vergunningsaanvragen kan vrijblijvend advies worden gevraagd aan de dienst Onroerend erfgoed.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
6.4	De verbouwde, herbouwde of uitgebreide bebouwing dient zich maximaal te integreren in de omgeving . Hiertoe moeten duurzame en landschappelijk inpasbare materialen worden gebruikt.	
6.5	De verharding blijft beperkt tot 2.400 m ² . Indien mogelijk gaat het steeds om waterdoorlatende verharding. Er worden maximum 20 parkeerplaatsen voor wagens voorzien.	Bijvoorbeeld in kwelgebieden is waterdoorlatende verharding praktisch niet mogelijk.


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
7: zone voor openbaar groen		hoofdcategorie: overig groen subcategorie: parkgebied
7.1	De zone is bestemd voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van een openbare groenzone. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten.	
7.2	Deze zone 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 de openbare groenzone.	Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de groenfunctie van het gebied. Het is een nevensgeschikte functie.
7.3	Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten. De fiets- en wandelpaden moeten worden aangelegd met waterdoorlaatbare materialen indien mogelijk.	
8: zone voor openbare wegenis		hoofdcategorie: lijninfrastructuur
8.1	Deze zone is 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. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.	Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair. Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
9: overdruk: verbinding voor openbare wegenis		
9.1	De pijl geeft symbolisch aan waar een verbinding van openbare wegenis voor gemotoriseerd verkeer moet worden aangelegd.	Publieke doorgangen die momenteel niet gerealiseerd worden, zullen dit worden bij opportuniteiten.
9.2	Begin en eindpunt van de pijl staan vast. Het tracé tussenin kan wijzigen.	
9.3	De materialisatie moet continu en refererend zijn met de directe omgeving.	
9.4	De zone heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.	
10: overdruk: verbinding voor voetgangers en fietsers		
10.1	De pijl geeft symbolisch aan waar een verbinding voor voetgangers en fietsers moet worden aangelegd.	Publieke doorgangen die momenteel niet gerealiseerd worden, zullen dit worden bij opportuniteiten.
10.2	Begin en eindpunt van de pijl staan vast. Het tracé tussenin kan wijzigen.	
10.3	De minimale breedte bedraagt 2 m.	Dit is de minimale breedte van bestaande doorsteken binnen het plangebied. Deze breedte dient niet volledig verhard te zijn.
10.4	De materialisatie moet continu en refererend zijn met de directe omgeving.	
10.5	De zone heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.	


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
11: overdruk: bestaand bedrijf		
11.1	<p>Waar dit symbool voorkomt op het grafisch plan is er een bestaand bedrijf aanwezig (in tegenstelling tot de bestemming).</p> <p>De bestaande percelen kunnen bestemd blijven voor bedrijvigheid in zoverre het gaat om de bestaande bedrijfsactiviteiten of een nieuwe bedrijfsactiviteit die verenigbaar is met de woonomgeving.</p> <p>Bij een bedrijfsbestemming kunnen de bestaande gebouwen behouden blijven, onderhouden worden, herbouwd worden op dezelfde plaats en met hetzelfde volume of maximum 5% in volume uitbreiden.</p> <p>Bij een realisatie van de woonbestemming zijn alle voorschriften bij zone 3 van toepassing.</p>	<p>De bestaande bedrijven kunnen verder geëxploiteerd worden.</p> <p>In het kader van duurzaamheid kunnen de bestaande gebouwen ook herbruikt worden voor bedrijfsactiviteiten die niet storend zijn voor de woonomgeving.</p> <p>Algemeen geldt een uitdovend karakter en wordt op lange termijn de woonbestemming voor ogen gehouden.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
12: overdruk: functieverruiming		
12.1	Op de site waar dit symbool weergegeven wordt, geldt ten aanzien van de onderliggende bestemmingszone een functieverruiming.	Deze functieverruiming wordt gemotiveerd vanuit de strategische ligging op de rand van woongebied met stadsrandbos, bij een toegang tot de Leievallei. Het respect voor het erfgoed, de compactheid, ... zullen bepalende factoren zijn bij de toelaatbaarheid van functieverruiming. 'De site' omvat de gronden ten noorden van de door te trekken weg.
12.2	<p>De site is bestemd voor wonen, kantoren en diensten, horeca, zachte recreatie, gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>Een permanente woning hoeft niet aanwezig te zijn. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.</p> <p>Kleinschalige handel is toegelaten als nevenfunctie.</p> <p>Functies andere dan wonen zijn slechts toegelaten indien de functie een meerwaarde met zich meebrengt voor de ontwikkeling en ontsluiting van de Leievallei en de relatie van de Leievallei met de woonomgeving. De functieverruiming is enkel toelaatbaar indien ze gekoppeld gaat met een inrichting van onthaalinfrastructuur voor het stadsrandbos.</p> <p>De functie mag de draagkracht van de woonomgeving en het stadsrandbos niet overschrijden.</p>	<p>Voorbeelden van functies die toegelaten zijn: speelplein, restaurant, fietsverhuurkantoor, seminarielokaal, kunstatelier, kinderboerderij, ...</p> <p>Volgende functies zijn bijvoorbeeld niet toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aan landbouw verwante bedrijven zoals bijvoorbeeld aardappelhandelaar, graanriesterinstallatie, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoerders, herstelplaats van tractors, ... • grondloze landbouwactiviteiten zijn niet wenselijk omdat ze bijvoorbeeld grootschalige industriële veestallen of serres met zich mee kunnen brengen • bedrijvigheid • harde recreatie zoals carting, bowling, fitness, ... • handel als hoofdactiviteit <p>Voorbeelden van onthaalinfrastructuur: parking, speelweide, kiosk, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
12.3	<p>Bebouwing Het historisch waardevol pand dient behouden te blijven, eventueel wel verbouwd of herbouwd op dezelfde plaats. De nieuwe bebouwing is een configuratie op schaal van de hoevesite aan de westelijke zijde van de Leiegoeddreef. Maximale kroonlijsthoogte: 6 m. Hellend dak verplicht.</p>	Een suggestie van bebouwing wordt gegeven in de toelichtingsnota.
12.4	De verbouwde, herbouwde of uitgebreide bebouwing dient zich maximaal te integreren in de omgeving . Hiertoe moeten duurzame en landschappelijk inpasbare materialen worden gebruikt.	
12.5	De verharding blijft beperkt tot maximum 600 m ² en is indien mogelijk in waterdoorlatende verharding. Er kunnen maximum 20 parkeerplaatsen voor auto's worden voorzien.	
13: overdruk: woondichtheid		
13.1	Binnen deze perimeter mogen maximum 5 woongelegenheden bestaan, met uitzondering van aanleunwoningen.	Het inrichtingsplan in de toelichtingsnota geeft een suggestie van hoe deze woningen op dit perceel een plaats kunnen krijgen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
14: overdruk: geen woningen		
14.1	Op de plaats waar deze overdruk voorkomt, kan geen woning gebouwd worden. Voor de bebouwing in het kader van andere functies dan wonen of voor de inrichting van de onbebouwde ruimte gelden alle voorschriften van de betreffende zone onverminderd.	Het is niet wenselijk om in de strook tussen bebouwing langs de Gentsebaan en het bedrijf Lutosa woningen toe te laten vanwege de nabijheid van een grootschalig bedrijf, het bouwen van woningen in tweede orde en het risico i.v.m. het bestaande seveso-bedrijf. De percelen of perceelsdelen kunnen wel voor diverse andere doeleinden bebouwd, verhard, ingericht, ... worden.
15: overdruk: groenbuffer		
15.1	Op de plaats waar deze overdruk voorkomt dient een groenbuffer te worden gerealiseerd. De zone is bouwvrij.	De groenbuffer is op basis van de bestaande toestand bepaald: 15 m breed waar mogelijk, minder breed waar bestaande bebouwing dit verhindert. Zie hiervoor het verordenend grafisch plan.
15.2	De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en geluidsafscherming. De buffer wordt voor ten minste 75% beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg en het onderhoud van toegangswegen met inbegrip van de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of van waterbeheersingswerken.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
15.3	Bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning in de zone voor bedrijvigheid voor een noemenswaardige verbouwing of nieuwbouw, dient de bijhorende groenbuffer te worden gerealiseerd het eerste plantseizoen na voltooiing van de werken.	Het vergroten van raamopeningen of het intern verbouwen is bijvoorbeeld geen noemenswaardige verbouwing. Met bijhorende groenbuffer wordt bijvoorbeeld bedoeld: de gronden in dezelfde eigendom waarop een overdruk voor groenbuffer aanwezig is of de gronden aansluitend bij de nieuwe bebouwing, ...
16: overdruk: slechts 1 woning toegelaten ●		
16.1	Op het perceel waar de overdruk voorkomt is slechts één woongelegenheden toegelaten.	Het beperken van het aantal woongelegenheden heeft te maken met het bestaande, aanpalende seveso-bedrijf.
17: overdruk: hoogspanningsleiding ●—●		
17.1	<p>Ter hoogte van deze symbolische overdruk zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden.</p> <p>De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de onderliggende bestemming.</p> <p>De onderliggende bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
18: overdruk: normen sociaal en bescheiden wonen 		
18.1	<p>In het gebied aangeduid met de perimeter kan een vergunning voor:</p> <p>1 ° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;</p> <p>2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden;</p> <p>3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;</p> <p>4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		
	<p>pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:</p> <p>a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;</p> <p>b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijfentwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.</p> <p>en pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van veertig procent, verminderd met het percentage van het sociaal woonaanbod.</p>	
18.2	Indien het bindend sociaal objectief in Waregem verwezenlijkt is, dan vervalt de bepaling m.b.t. sociaal wonen.	
18.3	Indien via een gemeentelijk bericht bekend gemaakt werd dat het bindend sociaal objectief in Waregem verwezenlijkt is, dan vervalt de bepaling m.b.t. bescheiden wonen.	
19: overdruk: op te heffen verkavelingen		
19.1	De verkavelingen in het blauw aangeduid op het afzonderlijke plan 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