

Stad Waregem
Ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 10.1 Hoogmolenstraat



april 2012, definitieve vaststelling van RUP door Gemeenteraad



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

Ontwerper - ruimtelijk planner:

Steven Hoornaert

In samenwerking met ruimtelijk planner:

Bram Tack

De Burgemeester :

Kurt Vanryckeghem

De Schepen van Ruimtelijke Ordening :

Kristof Chanterie

De Gemeentesecretaris :

Guido De Langhe

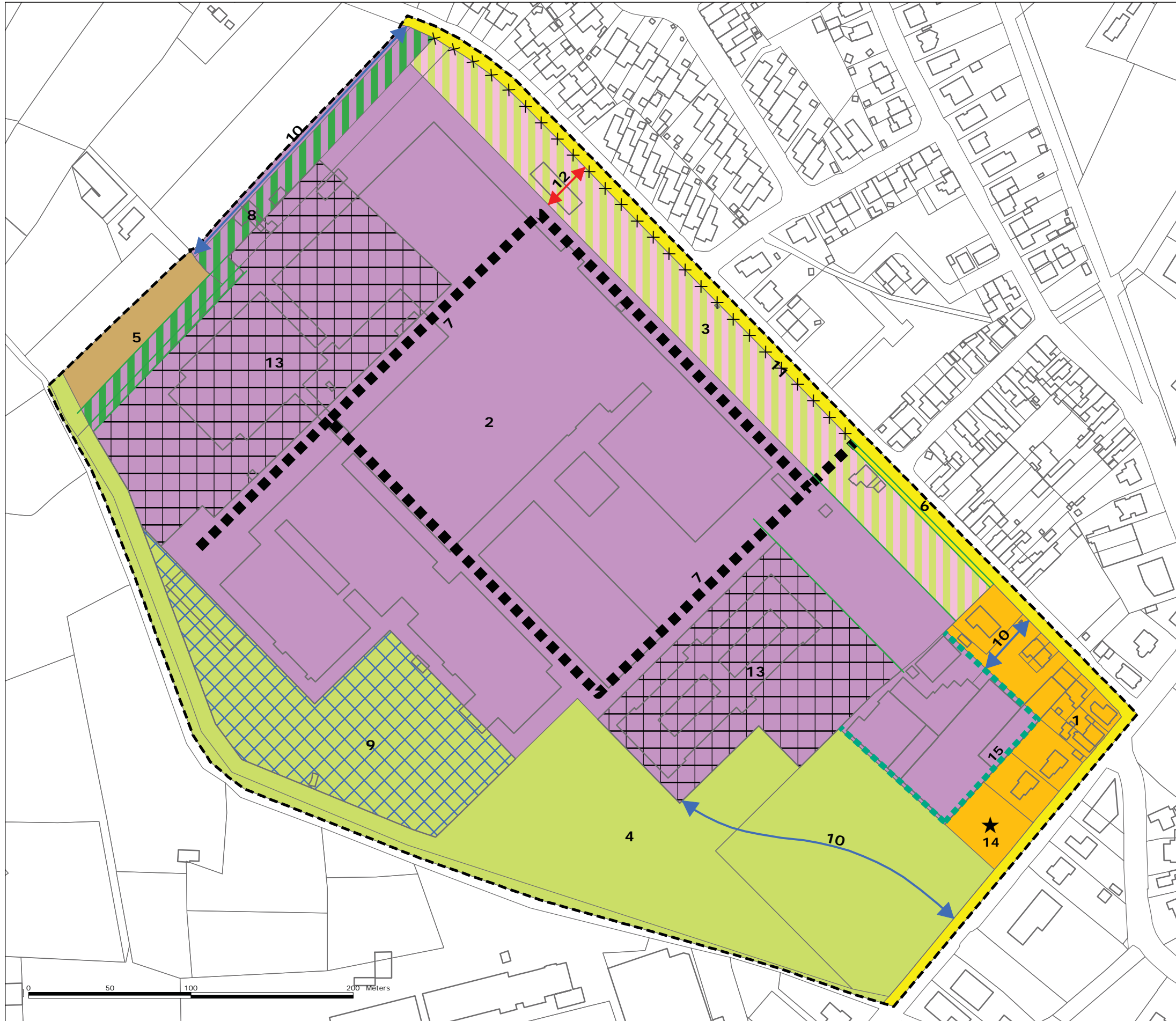
Formele procedure

- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
29 juni 2011
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 6 september 2011
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
van 5 oktober 2011 tot 5 december 2011
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):
8 februari 2012
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 3 april 2012

11 Verordenend grafisch plan

zie figuur hiernaast

figuur 24: RUP Waregem nr. 10.1
Hoogmolenstraat - verordenend grafisch plan



Legende

plangebied

- 1 zone voor wonen met beperkte nevenfuncties
- 2 zone voor kleine en middelgrote bedrijven
- 3 zone voor groen, parkings, kantoren, diensten en/of bedrijfswoningen
- 4 zone voor natuur, bos en beekvallei
- 5 zone voor landbouw
- 6 zone voor openbare wegeninfrastructuur

Overdruk

- 7 aslijn voor openbare wegeninfrastructuur (symbolisch)
- 8 groene bufferstrook
- 9 waterbufferbekkens & waterinfiltratiezones
- 10 private oprit (symbolisch)
- 11 verbod op individuele erftoegangen
- 12 noodweg (symbolisch)
- 13 bestaande bedrijven zonder oppervlaktebeperking
- 14 bestaande urban-villa (symbolisch)
- 15 buffer/scherm (symbolisch)



schaal: 1:2.500

13 Verordenende 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	<p>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, duurzaam energiegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p>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.</p> <p>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes</p> <p>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel voor aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...</p>
0.2	<p>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.</p> <p>Enkel omwille van 'algemeen belang' kunnen constructies en inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden.</p>	<p>Openbare nutsvoorzieningen: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse constructies...</p>
0.3	<p>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 blijven bestaan, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p> <p>Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische, hygiënische redenen nodig is.</p>	<p>Enkel vergunde constructies vallen onder deze regeling.</p> <p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p> <p>bv uitbreiding van sanitair bij een restaurant kan om aan de wetgeving terzake te beantwoorden.</p>
0.4	<p>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.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.</p>	<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</p>
0.5	<p>Streekeigen en biodiversiteitsrijk groen Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.</p>	

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. Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties.</p> <p>Binnen de zone zijn ook volgende nevenfuncties toegelaten: kleinschalige kleinhandel, horeca, opslagplaatsen, kantoren en diensten. Deze nevenfuncties zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers en worden per perceel beperkt tot maximum 100 m².</p>	<p>Wonen: woningen en bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinbergingen, garages...</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten, publieke parking, voet- en fietspaden... Openbare groene ruimten: graspartijen, bermen...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...</p> <p>Kleinschalige kleinhandel: buurtwinkel, bakker... Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek...</p>
1.2	<p>Woningtypologie Volgende woningtypes zijn toegelaten: ééngesinswoningen in aanééngesloten, halfopen en/of open bebouwing.</p>	
1.3	<p>Bouwvoorschriften Het hoofdvolume bedraagt maximum 2 bouwlagen + een bewoonbare dakverdieping. De dakverdieping kan worden voorzien onder een hellend dak of onder een plat dak met teruggetrokken bouwlijn. De dakvorm is vrij te kiezen.</p> <p>Bijkomende (half-) ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag. 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 m.</p> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie moet een half-ondergrondse bouwlaag minimum 1,50 m onder het maaiveldniveau worden gebouwd.</p> <p>Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuizen, garages, ...</p>
1.4	<p>Parkeervoorzieningen bij woningen Per wooneenheid dient minimum één garage/carport/parkeerplaats op privaat (individueel of collectief) terrein voorzien te worden.</p> <p>Er geldt ook een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid.</p>	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Dit kan op verschillende manieren: garage of carport per perceel, gegroepeerde carport, ondergrondse garage...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 2: zone voor kleine en middelgrote bedrijven		hoofdcategorie: bedrijvigheid
2.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven, met één of meerdere van de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • productie, opslag, bewerking en/of verwerking van goederen, • onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. <p>De maximale perceelsoppervlakte van één bedrijf bedraagt 10.000 m². Deze oppervlaktebeperking is niet van toepassing voor de twee bestaande, grotere bedrijven, die in overdruk zijn aangeduid.</p> <p>Volgende soorten bedrijven zijn <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • grootschalige milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven; • distributie en groothandel; • afvalverwerking met inbegrip van recyclage; • verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen; • bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn; • bedrijven die <u>alleen en uitsluitend</u> zijn gericht op kleinhandel en/of autonome kantoren. <p>Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. • Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf. 	<p>De twee bestaande bedrijven Bekaert Textiles en Yprado hebben een perceelsoppervlakte van respectievelijk circa 1,5 ha en circa 2,2 ha. Gezien de bestaande toestand en gunstige ligging t.o.v. de woonomgeving mogen deze bestaande grotere bedrijven behouden worden binnen het bedrijventerrein voor kleine en middelgrote bedrijven.</p> <p>Seveso-inrichtingen vallen onder de categorie van milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven en worden bijgevolg ook niet toegelaten.</p> <p>Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een autoherstelplaats met een ondergeschikte activiteit van een toonzaal als verkooppunt van auto's; • een productiebedrijf met kantoren voor administratie. • een productiebedrijf met een bedrijfswoning.
2.2	Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.	Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie en wegbebakening, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.
2.3	<p>Bouwvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> • De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 6 m. • De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 15 m. • Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken. • Alle gebouwen dienen te worden gebouwd volgens een orthogonaal patroon, parallel aan de interne wegeninfrastructuur van het bedrijventerrein. 	
2.4	Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:	Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen wordt ondermeer verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.5	<p>Ieder bedrijf is verplicht op eigen privaat terrein of op collectief privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.</p> <p>Er geldt een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen per bedrijf voor personenwagens en bestelwagens op eigen terrein.</p> <p>De parkeerruimte op privaat terrein moet gelegen zijn binnen deze zone voor kleine en middelgrote bedrijven. Hierop is volgende uitzondering toegelaten: "Voor de bedrijven die gelegen zijn langs de zone voor groen, parkings, bedrijfswoningen, kantoren en/of diensten, kunnen de parkeerbehoeften geheel of gedeeltelijk worden opgevangen op collectieve private parkings in deze aanpalende zone. Dit moet worden toegelicht bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning."</p> <p>Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen privaat terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.</p>	
2.6	Per bedrijf mogen er maximaal 2 toegangen genomen worden van elk maximum 8 meter breedte ter hoogte van de rooilijn, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.	
2.7	<p>De bedrijfsgebouwen mogen tot tegen één zijperceelgrens worden opgericht, mits aandacht voor brandveiligheidsnormen en goed nabuurschap.</p> <p>T.o.v. de andere zijperceelgrens en de achterperceelgrens moet een vrije strook bewaard worden van minimum 4 meter. Deze vrije zijstroken moeten zo aangelegd worden dat er permanent doortocht kan worden verleend ten behoeve van brandbestrijding.</p>	
2.8	Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving.	<p>Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden; • de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen; • het gebruiken van donkere grijswaarden in hoofdorde in combinatie met lichtere grijswaarden in tweede orde.
2.9	<p>De opslag van goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden. De opslag buiten het bedrijfsgebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Het bedrijf dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen; • de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving; • de opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde (zichtbaar vanaf het openbaar domein). 	
2.10	Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw.	
2.11	De oude, bestaande bakstenen schoorsteen kan behouden worden als landmark en industrieel relict.	


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 3: zone voor groen, parkings, kantoren, diensten en/of bedrijfswoningen		hoofdcategorie: bedrijvigheid
3.1	Deze zone is bestemd voor: <ul style="list-style-type: none"> • groen: de eerste strook van 10 m langs de Hoogmolenstraat moet met kwaliteitsvol groen en hoogstammen ingericht worden, onbebouwd en onverhard blijven, met uitzondering van fiets- en wandelpaden en de aansluiting van openbare wegen en private opritten; • parkings: ten behoeve van de kantoren, diensten en aanpalende bedrijven; • kantoren; • complementaire en dienstverlenende voorzieningen ten behoeve van het aanpalende bedrijventerrein; • bedrijfswoningen, functioneel gekoppeld aan de aanpalende bedrijven, aan de kantoren of aan de complementaire en dienstverlenende voorzieningen; • openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. 	Voorbeelden van complementaire en dienstverlenende voorzieningen ten behoeve van het aanpalende bedrijventerrein zijn: een bankagentschap, fitnesszaak, verzekeringskantoor, kopiezaak, horecazaak...
3.2	Minimum 30% van de zone moet met kwaliteitsvol groen ingericht worden.	
3.3	Maximaal 30% van deze zone mag bebouwd worden. De grondoppervlakte van één gebouw bedraagt maximum 500 m ² per unit. De maximale bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 7 m.	
3.4	Er geldt een norm van minimum 1 hoogstammige boom per 5 parkeerplaatsen.	


Zone 4: zone voor natuur, bos en beekvallei		hoofdcategorie: natuurgebied
4.1	De zone is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van een natuurgebied, bosgebied en een beekvallei. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten.	
4.2	Deze zone is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang. De bestaande bekkens en silo's van de oude afvalwaterzuiveringsinstallatie kunnen behouden worden als industrieel relict en als waterbufferbekkens.	De bestaande bekkens en silo's van de oude afvalwaterzuiveringsinstallatie moeten niet afgebroken worden, omdat ze een industriële erfgoedwaarde hebben en omdat ze nuttig kunnen zijn voor het behouden van het waterbergend vermogen en als bekkens voor blus- of proceswater. De oude leidingen van de afvalwaterzuiveringsinstallatie kunnen wel verwijderd worden.
4.3	Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden toegelaten. Ook paden in functie van het beheer en onderhoud van het natuur- en bosgebied, de beekvallei en de waterbufferbekkens zijn toegelaten.	






Zone 5: zone voor landbouw		hoofdcategorie: landbouw subcategorie: agrarisch gebied
5.1	Deze zone is bestemd voor landbouw.	
5.2	Binnen deze zone zijn geen constructies, inrichtingen en/of verhardingen toegelaten, behalve perceelsafsluitingen.	

Zone 6: zone voor openbare wegeninfrastructuur		hoofdcategorie: afhankelijk van aanpalende bestemmingzones, nl. hoofdcategorie 'wonen' (subcategorie: woongebied) en/of hoofdcategorie 'bedrijvigheid'
6.1	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, 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.
6.2	Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
7: Aslijn voor openbare wegeninfrastructuur (overdruk - symbolisch)		
7.1	Het symbool geeft de aslijn weer voor de aanleg van de openbare wegeninfrastructuur ten behoeve van de interne ontsluiting van het bedrijventerrein.	
7.2	<p>De op het verordenend plan aangeduide tracés zijn indicatief. Een aslijn kan binnen het bedrijventerrein verschoven worden over een maximale afstand van 20 m, parallel aan beide zijden van de aslijn.</p> <p>De openbare wegen van het bedrijventerrein hebben een profiel van minimum 15 m breedte, waarbinnen de rijweg moet worden aangelegd. Op het einde van een aslijn mag een keerpunt (rotonde) worden aangelegd.</p> <p>Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten.</p> <p>De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als interne ontsluitingsweg (erftoegangsweg) van het bedrijventerrein. De exacte ligging, dimensionering en inrichting van de openbare wegen moeten bepaald worden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>	

8: Groene bufferstrook (overdruk)		
8.1	Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene buffer tussen het bedrijventerrein en de aanpalende open ruimte.	
8.2	Het gebied moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met streekeigen struiken en bomen. In functie van het wintergroen karakter moet de groene bufferstrook bestaan uit een gemengde samenstelling van bladverliezende en bladhoudende hagen, struiken, heesters en/of bomen. Het aanleggen van groentaluds is ook toegelaten.	
8.3	De ontwikkelaar van het bedrijventerrein staat in voor de aanleg van dit gebied. Uiterlijk in het plantseizoen dat de aanleg van de interne openbare wegen van het bedrijventerrein moet de groene buffer aangelegd en beplant zijn.	

9: Waterbufferbekkens & waterinfiltratiezones (overdruk)		
9.1	Het gebied, dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van waterbufferbekkens, afwateringsgrachten en/of waterinfiltratievoorzieningen, die noodzakelijk zijn voor het behoud van het waterbergend vermogen van de aanpalende zone voor kleine en middelgrote bedrijven. Het gebied moet op voldoende natuurlijke wijze ingericht worden in relatie tot de zone voor natuur, bos en beekvallei.	De waterinfiltratievoorzieningen en waterbufferbekkens moeten volgens de vigerende wetgeving inzake de vertraagde afvoer en buffering van hemelwater worden aangelegd.
9.2	Binnen dit gebied zijn fiets- en wandelpaden toegelaten. Ook paden in functie van het beheer en onderhoud van het natuur- en bosgebied, de beekvallei en waterbufferbekkens zijn toegelaten.	
9.3	De ontwikkelaar van het bedrijventerrein staat in voor de aanleg van dit gebied.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
10: Private oprit (overdruk - symbolisch)		
10.1	De aslijn geeft symbolisch aan waar een private oprit kan worden behouden en heraangelegd. De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke.	
10.2	De oprit die gelegen is binnen de zone voor natuur, bos en beekvallei, mag enkel gebruikt worden door voetgangers, fietsers en personenwagens, maar niet door vracht- en bestelwagens.	Bestel- en vrachtwagens mogen niet gebruik maken van de bestaande oprit door het natuurgebied: zij moeten via de interne wegen van het bedrijventerrein circuleren.
11: Verbod op individuele erftoegangen (overdruk)		
11.1	Vanaf de openbare weg, waarlangs deze overdruk is aangeduid, mogen geen individuele erftoegangen voor gemotoriseerd verkeer (opritten) tot de aanpalende zone worden aangelegd.	Het verbod op individuele erftoegangen wordt specifiek aangeduid voor het tweede, noordelijke deel van de Hoogmolenstraat, dat aansluit bij de woonwijk. Het verkeer van het bedrijventerrein wordt geweerd uit dit tweede deel van de Hoogmolenstraat.
12: Noodweg (overdruk - symbolisch)		
12.1	De aslijn geeft symbolisch aan waar een noodweg kan worden aangelegd. Deze noodweg mag enkel gebruikt worden als tijdelijke in- en uitrit vanaf de Hoogmolenstraat naar het aanpalende bedrijventerrein bij calamiteiten (bijvoorbeeld bij brand). De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de noodweg. Een fysische barrière moet vermijden dat deze noodweg permanent en oneigenlijk wordt misbruikt.	Het bedrijventerrein heeft één permanente hoofdontsluiting vanaf het zuidelijk deel van de Hoogmolenstraat. Het verkeer van het bedrijventerrein wordt geweerd uit het tweede deel van de Hoogmolenstraat. De noodweg moet toelaten dat het bedrijventerrein bij calamiteiten ook een tweede ontsluiting verkrijgt om het bedrijventerrein vlot te evacueren en bereikbaar te houden voor de brandweer en andere hulpdiensten.
13: Bestaande bedrijven zonder oppervlaktebeperking (overdruk)		
13.1	De gebieden in overdruk duiden twee bestaande grotere bedrijven aan, waarop de maximale perceelsoppervlakte van 10.000 m ² per bedrijfsperceel niet van toepassing is.	De twee bestaande bedrijven Bekaert Textiles en Yprado hebben een perceelsoppervlakte van respectievelijk circa 1,5 ha en circa 2,2 ha. Gezien de bestaande toestand en gunstige ligging t.o.v. de woonomgeving mogen deze bestaande grotere bedrijven behouden worden binnen het bedrijventerrein voor kleine en middelgrote bedrijven.
13.2	De bestaande bedrijfsgebouwen kunnen behouden, verbouwd, uitgebreid, herbouwd worden en/of door nieuwbouw vervangen worden, voor zover de aanvragen beantwoorden aan de andere stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en andere vigerende wetgeving terzake.	
14: bestaande urban-villa (overdruk - symbolisch)		
14.1	Het symbool duidt het perceel aan waar een bestaande urban-villa (dit is een kleinschalig meergezinswoongebouw) kan behouden, verbouwd, uitgebreid, herbouwd worden en/of door nieuwbouw vervangen worden, voor zover de aanvragen beantwoorden aan de andere stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en andere vigerende wetgeving terzake.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
15: buffer/scherm (overdruk - symbolisch)		
	■ ■ ■ ■	
15.1	<p>Het symbool duidt aan waar een buffer of een scherm moet gerealiseerd worden tussen de zone voor kleine en middelgrote bedrijven en de aanpalende zones.</p> <p>Er kan gekozen worden tussen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de aanleg van een groene bufferstrook met een minimumbreedte van 10 m. De groenbuffer moet bestaan uit een gemengde samenstelling van bladverliezende en bladhoudende hagen, struiken, heesters en/of bomen. • of het oprichten van een lage (max. 4 m hoog op de zonegrens) gesloten muur, die kwaliteitsvol moet afgewerkt worden met steenachtige materialen zoals bakstenen, crepi of architectonisch beton. <p>Plaatselijk mag de buffer of het scherm onderbroken worden in functie van de toegang tot de bedrijfssite.</p>	
15.2	De aanleg van de buffer/scherm wordt niet opgelegd bij het verbouwen van bestaande bedrijfsgebouwen, wel bij het oprichten van nieuwe bedrijfsgebouwen.	

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling