



10. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften



Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0. Algemene voorschriften		
0.1	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 altijd te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context en de impact op de verkeerssituatie.	<i>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.</i>
0.2	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.	<i>Openbare nutsvoorzieningen: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1	Zone voor lokaal woongebied 	categorie van gebiedsaanduiding: wonen
1.1	<p>Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen, zoals winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkings, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De aan het wonen verwante functies moeten beperkt blijven tot het lokaal niveau.</p> <p>De inbreng van nieuwe aan het wonen verwante voorzieningen is beperkt tot de gebouwen langs de Bellegemstraat. In de dwarsstraten en/of de achtergelegen gebouwen zijn geen nieuwe nevenfuncties toegelaten.</p>	<p>Het lokaal woongebied blijft hoofdzakelijk op wonen gericht. In functie van de leefbaarheid is verweving van activiteiten mogelijk, waarbij de aan wonen verwante functies beperkt blijven tot het lokaal niveau. Dit betekent dat winkels voor dagelijkse aankopen, nutsvoorzieningen en diensten, sociaal-culturele inrichtingen, recreatieve infrastructuur en lokale bedrijven hun plaats kunnen behouden binnen het samenhangend woongebied.</p> <p>Lokale bedrijven zijn die bedrijven met een beperkte ruimtelijke schaal, zonder significante hinder voor de omgeving en met een beperkt mobiliteitsgenererend karakter.</p>
1.2	<p>De inplanting van bestaande bouwwerken is richtinggevend. Uitbreidingen of nieuwbouw dienen zoveel mogelijk de bestaande morfologie of het bestaande straatbeeld te volgen.</p> <p>De hoogte, diepte, dakvorm en dakvolume van de gebouwen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld. Het maximale gabarit is beperkt tot twee bouwlagen en een dakverdieping.</p> <p>De oprichting van nieuwe woongelegenheden op achtergelegen percelen, niet palende aan een voldoende uitgeruste openbare weg, is – behoudens herbouwen van bestaande vergunde woningen – niet toegelaten.</p>	<p>Basisprincipe is dat het karakter van de woonkern behouden blijft. Nieuwe bebouwing of uitbreidingen mogen dit architecturaal karakter niet verstoren.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN			TOELICHTING
2	Woonzone Beekstraat		categorie van gebiedsaanduiding: wonen
2.1	<p>Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen, zoals winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkings, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De aan het wonen verwante functies moeten beperkt blijven tot het lokaal niveau.</p> <p>De inbreng van nieuwe aan het wonen verwante voorzieningen is beperkt tot de gebouwen langs de Bellegemstraat. In de dwarsstraten en/of de achtergelegen gebouwen zijn geen nieuwe nevenfuncties toegelaten.</p>		<p>Het lokaal woongebied blijft hoofdzakelijk op wonen gericht. In functie van de leefbaarheid is verweving van activiteiten mogelijk, waarbij de aan wonen verwante functies beperkt blijven tot het lokaal niveau. Dit betekent dat winkels voor dagelijkse aankopen, nutsvoorzieningen en diensten, sociaal-culturele inrichtingen, recreatieve infrastructuur en niet-hinderlijke lokale bedrijven hun plaats kunnen behouden binnen het samenhangend woongebied.</p> <p>Lokale bedrijven zijn die bedrijven met een beperkte ruimtelijke schaal, zonder significante hinder voor de omgeving en met een beperkt mobiliteitsgenererend karakter.</p>
2.2	<p>Bouw- en inrichtingsvoorschriften Het gebied wordt ontworpen als één samenhangend geheel, met voldoende aandacht voor een kwalitatieve en duurzame inrichting. Bij de inrichting moet rekening gehouden worden met de bestaande helling van het terrein, alsook met de bouwhoogte van de omliggende bebouwing.</p> <p>De ontsluiting gebeurt langs de Beekstraat en de Bellegemstraat. Nieuwe ontsluitingswegen zijn niet toegelaten. Bij de realisatie van de woonzone Beekstraat moet de Beekstraat heraangelegd worden met een voldoende breed profiel. De voetweg nr. 90 wordt opgenomen binnen het openbaar domein. (zie ook artikel 6.1)</p> <p>Op de ganse zone is een recht van voorkoop als bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening titel 2, hoofdstuk 4 afdeling 1, van toepassing.</p> <p>In uitvoering van artikel 2.4.1 wordt de rangorde voor de toepassing van het voorkooprecht vastgesteld als volgt: 1. de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of de door de VHM erkende plaatselijke huisvestingsmaatschappijen, 2. de intercommunale Leiedal, 3. de gemeente Zwevegem.</p> <p>De termijn waarbinnen het voorkooprecht geldt 15 jaar en gaat in bij de inwerkingtreding van het plan.</p>		<p>Bouw- en inrichtingsvoorschriften Het gebied moet als één samenhangend geheel ontworpen worden, waarbij de nodige aandacht besteed wordt aan een kwalitatieve en duurzame invulling. Het ontwerp mag geen schaalbreuk betekenen met de omliggende bebouwing. De woningen in deze zone worden gericht naar de Bellegemstraat én de Beekstraat.</p> <p>Een voorkooprecht wordt ingeschreven in functie van de realisatie van sociale woongelegenheden. De facto zorgt het voorkooprecht ervoor dat de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de gemeente gronden kunnen aankopen indien zij aangeboden worden. Zij kunnen er zelf projecten op realiseren of ze overdragen aan de plaatselijke sociale huisvestingsmaatschappijen.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3	Bouwvrij agrarisch gebied 	categorie van gebiedsaanduiding: agrarisch gebied
3.1	In bouwvrij agrarisch gebied geldt een absoluut bouwverbod met uitzondering voor de schuilhokken voor dieren. Voor zover zij verenigbaar zijn met het absoluut bouwverbod mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd indien zij betrekking hebben op landbouw in de ruime zin	
4	Zone voor gemengd woon- en tuinbouwgebied 	categorie van gebiedsaanduiding: agrarisch gebied
4.1	Bestemming Deze zone is bestemd voor de bestaande tuinbouwbedrijven en wonen. Als nevenbestemming kunnen handelsactiviteiten en kantoorfuncties toegelaten worden voor zover ze verbonden zijn met de tuinbouwactiviteit en het lokale karakter niet overstijgen.	De bebouwde oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen beslaat op heden ongeveer 1.500 m ² per bedrijfsentiteit. Een uitbreiding met 100% is ruimtelijk niet aanvaardbaar, zodat hieraan een beperking dient te worden opgelegd.
4.2	De maximum bebouwbare oppervlakte, bestemd voor bedrijfsgebouwen (serres, opslagruimte, verkoopsruimte, kantoren, ...) is beperkt tot 2.500 m ² per bedrijfsentiteit. Nieuwe bedrijfsgebouwen moeten opgericht worden op minimum 4,00 m van de perceelsgrenzen met een maximale hoogte van 6,00 m. Om bedrijfseconomische redenen kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden. Nieuwe gebouwen moeten aansluiten bij bestaande bebouwing en een ruimtelijk geheel vormen met de bestaande gebouwen. Bestaande volumes met een afwijkend gabarit mogen behouden blijven. Het oprichten van een nieuwe entiteit (tuinbouw) is niet toegelaten. De oprichting van nieuwe woningen of het verhogen van het aantal woonegelegenheden in deze zone is, behoudens herbouwen van bestaande woningen, niet toegelaten. Het maximaal bruto-volume van de (bedrijfs-)woningen is 1.000 m ³ . De niet-bebouwde delen van de zone kunnen ingericht worden voor toeritten, bedieningswegen, parkings, stapelplaatsen in open lucht, kwekerij, groenscherm en/of tuin.	
4.3	Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot het uitbreiden van de serres of het inplanten van nieuwe serres, dient een inrichtingsstudie voor de ganse zone gevoegd te worden.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>Dit 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> <p>De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.</p>	
<p>4.4 Er wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een analyse van de bestaande toestand met relevante gegevens van de ruimtelijke context. • Een opsomming van de geplande werken, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm (zowel bebouwing als open ruimtes). • Een beschrijving van de manier waarop het de bebouwde volumes in het landschap integreert. • Een motivatie van alle ingrepen met een ruimtelijke impact op de omgeving. • Een beplantingsplan met betrekking op de niet bebouwde gedeelten. 	
<p>4.5 De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier voor de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt meegestuurd aan de adviesverlenende instanties conform de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag bevat de bestaande inrichtingsstudie, een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.</p>	
<p>4.6 Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal bijkomend worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zorgvuldig ruimtegebruik, • een kwaliteitsvolle aanleg en afwerking van de bedrijfsgebouwen, • mogelijke hinder ten opzichte van de aanpalende bebouwing en/of activiteiten. <p>Deze toetsing kan eventueel aanleiding geven tot het opleggen van bijkomende randvoorwaarden bij het toekennen van de stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>Bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen kan ook bijzondere aandacht worden geschonken aan de beeldwaarde van de gebouwen en aan de landschappelijke integratie van de gebouwen. Hierbij wordt gekeken naar de inrichting van de globale site. Er kunnen bijkomende beperkingen opgelegd worden inzake typologie, volumeverhoudingen en de schaal van het gebouw in zijn omgeving. Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan dus, niettegenstaande het voldoet aan de bouw- en inrichtingsvoorschriften, geweigerd worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan een criteria.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
5	Bestaande hoogspanningleiding (in overdruk) 	categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur
5.1	De bestaande hoogspanningsleiding wordt schematisch aangegeven op het grafisch plan in overdruk.	
5.2	Waar een bestaande hoogspanningsleiding is aangegeven, is het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de bestaande hoogspanningsleiding toegelaten.	
6	As Beekstraat (in overdruk, indicatief) 	categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur
6.1	<p>Bij de realisatie van de woonzone Beekstraat moet de Beekstraat heraangelegd worden met een voldoende breed profiel. De voetweg nr. 90 wordt opgenomen binnen het openbaar domein.</p> <p>De breedte van het te realiseren openbaar domein van de Beekstraat wordt genomen in functie van de realisatie van de woonzone Beekstraat.</p> <p>De aanleg gebeurt in functie van de verkeersafwikkeling, met aandacht voor het erfkarakter van de aanpalende ruimten.</p> <p>De wegverharding is minimum 5 m breed en de as van deze doorsteek bevindt zich binnen een zone van maximum 5 m uit de as van het pijlsymbool dat staat ingetekend op het grafisch plan.</p>	
7	Af te schaffen verkavelingen (in overdruk) 	
7.1	Op het verordenend grafisch plan wordt de verkaveling aangeduid die vervalt bij het van juridische kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.	<p>Het betreft volgende verkavelingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • 373 (10/07/1985 – wijz. 22/12/2004), • 375 (28/08/1964 – wijz. 09/03/2005 – wijz. 10/05/2006); • 378 (16/05/1975), • 434 (11/01/1973 – wijz. 04/08/2003), • 440 (13/5/1977 – wijz. 31/05/1989), • 441 (07/07/1967 – wijz. 28/10/1981), • 445 (27/10/1967 – wijz. 12/09/1979 – wijz. 14/12/1994), • 474 (21/12/1972), • 1097 (15/01/1986)

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling