

## 12. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>0. Algemene voorschriften</b>		
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>
0.3	<p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding.</p> <p>De ruimtelijke ingrepen 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>Het afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater en afgevoerd naar de openbare riolering. Indien de verplichting geldt voor het zuiveren van het afvalwater, wordt het effluent geloosd in het waterafvoersysteem voor hemelwater. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal een gedetailleerd rioleringsplan bevatten, inclusief de hemelwaterbuffering.</p> <p>De nodige maatregelen worden genomen om de bodem en het grondwater te vrijwaren van elk risico op verontreiniging. Alle voorzieningen, bovengrondse en ondergrondse constructies in functie van buffering en infiltratie van hemelwater zijn toegelaten.</p>	<i>Groendaken kunnen een aanvullend initiatief zijn op de vertraagde afvoer van het hemelwater.</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>1. Zone lokaal bedrijventerrein</b>		<b>categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</b>
1.1	<p>Het bedrijventerrein is bestemd voor de herlokalisatie van lokale bedrijven uit Sint-Denijs, private en openbare verharde en groene ruimten, interne wegenis en waterbuffering.</p> <p>Onder lokale bedrijvigheid wordt verstaan bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen</li> <li>• onderzoek- en ontwikkelingsactiviteiten</li> <li>• gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een lokaal bedrijventerrein</li> </ul>	<p><i>Het bedrijventerrein is in de eerste plaats bedoeld voor het opvangen van te herlokaliseren lokale bedrijven uit Sint-Denijs.</i></p> <p><i>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een vrachtwagentankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postloket, een gemeenschappelijke parking.</i></p> <p><i>De aanleg van openbare infrastructuur (wegen, cabines, bufferbekkens,...) binnen deze zone is mogelijk om zo een optimale invulling van het terrein voor kleinere bedrijven mogelijk te maken.</i></p>
1.2	<p>Een lokaal bedrijf is een kleinschalig bedrijf met een beperkte impact:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• op vlak van ruimte (ruimte-inname en uitwendig voorkomen)</li> <li>• op vlak van milieu (geen milieubelastend karakter)</li> <li>• op vlak van verkeer (weinig verkeersgenererend)</li> </ul>	<p><i>"Lokaal" verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf, wel naar het kleinschalig karakter en de beperkte impact van het bedrijf.</i></p>
1.3	<p>Bedrijven op deze zone situeren zich binnen volgende bedrijfstakken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen</li> <li>• productie van energie of energierecuperatie</li> <li>• aan de landbouw toeleverende of dienstverlenende activiteiten</li> <li>• landbouwverwerkende activiteiten</li> <li>• niet-grondgebonden agrarische productie</li> <li>• tuinaanlegbedrijven</li> <li>• onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten</li> </ul>	<p><i>Onder niet-grondgebonden agrarische productie wordt verstaan, productie die geen gebruik maakt van de aanwezige teelaarde, zoals een champignonkwekerij.</i></p> <p><i>Met tuinaanlegbedrijven worden hier bedoeld deze die alleen machines stallen. Tuincentra vallen hier niet onder, deze horen thuis bij kleinhandel.</i></p>




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.4	<p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kleinhandel</li> <li>• op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel</li> <li>• autonome kantoren</li> <li>• afvalverwerking met inbegrip van recycling</li> <li>• seveso-bedrijven</li> <li>• verwerking en bewerking van mest of slib</li> <li>• verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen</li> </ul> <p>De huidige bedrijfsactiviteiten binnen de bestaande bebouwing kunnen behouden blijven voor de duur van de vigerende milieuvergunning. Uitbreiding of verlenging van de milieuvergunning is niet toegelaten.</p>	<p><i>Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</i></p> <p><i>Onder huidige bestaande bedrijfsactiviteit wordt die activiteit verstaan die vergund is bij middel van de milieuvergunning N.V. Beologic, Jolainstraat 44, Sint-Denijs (28/06/2007).</i></p> <p><i>Onder nieuwe bedrijfsactiviteit wordt het volgende verstaan:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Iedere activiteit die wordt uitgevoerd of waarvoor een milieuvergunning wordt gevraagd na het verlopen van de huidige milieuvergunning (tot 2027).</i></li> <li>• <i>Iedere activiteit die gebeurt door een ander bedrijf dan het bedrijf dat de huidige activiteiten uitvoert.</i></li> <li>• <i>Iedere nieuwe activiteit die het huidige bedrijf organiseert ter gehele of gedeeltelijke vervanging van de bestaande activiteiten zowel in het geval dat dit gebeurt door het huidige als door een nieuw bedrijf.</i></li> </ul>
1.5	<p>Kantoren, verkoopsruimten en toonzalen met een gezamenlijke vloeroppervlakte tot max. 25% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.</p>	
1.6	<p><b>Bedrijfswoning</b> Eén geïntegreerde bedrijfswoning bij het bedrijf is toegelaten, voor zover de vloeroppervlakte van de woning beperkt blijft tot maximaal 200 m<sup>2</sup> en de woning ruimtelijk en architecturaal één geheel vormt met het bedrijfsgebouw.</p>	<p><i>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.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
1.7	<p><b>Perceelsoppervlakte en terreinbezetting</b> De maximale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>. Uitzonderingen zijn toegestaan voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone</li> </ul> <p>Per bedrijfsperceel geldt er een maximale terreinbezetting voor de bedrijfsgebouwen van maximum 65% van de totale perceelsoppervlakte. Deze maximale terreinbezetting heeft enkel betrekking op de grondoppervlakte van de bedrijfsgebouwen, en niet op de verhardingen.</p> <p>De minimale bebouwde oppervlakte per bedrijf bedraagt 800 m<sup>2</sup>.</p>		
1.8	<p><b>Bouwhoogte</b> De minimale bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen bedraagt 6 m. De maximale hoogte van gebouwen, constructies en installaties binnen de zone bedraagt 8 m. Beperkte afwijkingen zijn mogelijk voor constructies en installaties omwille van (milieu-)technische en bedrijfseconomische redenen.</p>		
1.9	<p><b>Verplichte bouwlijn</b> Nieuwe bedrijfsgebouwen gelegen langsheen de Jolainstraat moeten ingeplant worden op de verplichte bouwlijn van 10 m vanaf de rooilijn over een breedte van min. 50% van de perceelsbreedte.</p>		
1.10	<p><b>Parkeren</b> Ieder bedrijf dient op eigen 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. Er geldt een absoluut minimum van 6 parkeerplaatsen voor personenwagens per bedrijf. Deze parkeerplaatsen kunnen ook gegroepeerd worden in gemeenschappelijke parkings.</p>		
1.11	<p><b>Reclame</b> Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw.</p>		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
1.12	<p><b>Bestaande gebouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande gebouwen die afwijken van de voorschriften mogen behouden en verbouwd worden voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>• de bestaande bedrijfsactiviteiten</li> <li>• de vestiging van nieuwe bedrijfsactiviteiten, voor zover rekening gehouden wordt met de bepalingen van art. 1.1 tot en met art. 1.6.</li> </ul> </li> <li>• De gebouwen kunnen aangepast en opgesplitst worden.</li> <li>• De ontsluiting van de gebouwen dient te gebeuren via de bestaande, centrale toegang (art. 6).</li> <li>• Uitbreiding van de bebouwde oppervlakte of het bestaand volume is enkel toegelaten voorzover de totale bebouwde oppervlakte van het bedrijfsgebouw en alles wat er fysisch mee verbonden is beperkt wordt tot 3.250 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Bestaande bedrijfsgebouwen, die niet langer functioneel bruikbaar zijn voor de bestaande exploitatie, kunnen afgebroken worden en vervangen worden door een nieuwbouwvolume in dienst van de bestaande exploitatie, zonder uitbreiding van volume of bebouwde oppervlakte. Dit nieuwbouwvolume dient qua schaal en inplanting aan te sluiten bij de bestaande, te behouden bebouwing en kan nooit aanleiding geven tot een aaneengesloten bouwvolume dat groter is dan 3250 m<sup>2</sup>. Hierbij dient rekening gehouden te worden met alle bepalingen inzake de groene buffer (art. 3) en achteruitbouwstrook (art. 5).</li> </ul>		<p><i>Er kunnen geen nieuwe bedrijfswoningen opgericht worden voor de bestaande bedrijven aangezien de huidige woning (ten oosten van de bedrijfsgebouwen gelegen) als bedrijfswoning geldt.</i></p>
1.13	<p><b>Opslag en stapelen</b></p> <p>De opslag van goederen dient maximaal binnen de gebouwen georganiseerd te worden. De opslag in open lucht is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Men dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen.</li> <li>• De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende gebouwen en de omgeving.</li> <li>• De opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde (zichtbaar vanaf het openbaar domein).</li> <li>• De opslag mag niet hoger dan 2 meter zijn.</li> </ul>		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
<b>2. Zone lokaal woongebied</b>		<b>categorie van gebiedsaanduiding: wonen</b>	
2.1	<p>Het gebied is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties.</p> <p>Volgende nevenfuncties zijn toegelaten, op voorwaarde dat zij de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• handel</li> <li>• diensten en kantoren</li> </ul> <p>Nevenfuncties zijn beperkt tot maximum 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte en dienen begrepen te zijn in het hoofdvolume van de woning.</p>		
2.2	<p>De bestaande woning kan behouden blijven en verbouwd worden tot een maximaal toelaatbaar volume van 1.000 m<sup>3</sup>, voor zover het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot één.</p> <p>Voor zover rekening gehouden wordt met de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, kan de bestaande woning worden afgebroken en vervangen worden door maximaal één nieuwe woning met een maximaal volume van 1.000 m<sup>3</sup>.</p>		<p><i>De bestaande woning werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, voor de eerste keer vastgesteld op 14/09/2009.</i></p>
2.3	<p>Het niet bebouwde gedeelte moet als tuin worden aangelegd. Nieuwe, kleine constructies, behorende tot de normale tuinuitrusting, afsluitingen en verhardingen ten behoeve van de toegang tot de woning, oprit, terras en tuinpaden zijn op het perceel vergunbaar.</p> <p>Eventuele bijgebouwen zijn beperkt tot een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> en een gezamenlijk bouwvolume van 100 m<sup>3</sup>.</p> <p>De aanleg van een zwembad is vergunbaar voor zover de oppervlakte beperkt blijft tot 50 m<sup>2</sup>.</p>		<p><i>Onder kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting, wordt ondermeer verstaan:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>tuinhuisje, hok voor dieren, serre</i></li> <li>• <i>siervijvers met aanhorigheden</i></li> <li>• <i>rotstuintjes</i></li> <li>• <i>pergola's</i></li> <li>• <i>tuinmuurtjes, niet zijnde afsluitingsmuren</i></li> <li>• <i>barbecues</i></li> <li>• <i>speeltoestellen</i></li> <li>• <i>tuinornamenten</i></li> <li>• <i>brievenbussen</i></li> </ul>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>3. Overdruk: groene buffer</b>		
3.1	<p>Deze zone is bestemd als bufferstrook met het oog op buffering van de bedrijvigheid ten opzichte van het aanpalend woongebied en de inkleding ten opzichte van de omgevende open ruimte.</p> <p>De bufferstrook wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen.</p> <p>In de zone voor buffer mag noch gebouwd noch gestapeld worden. De zone mag niet verhard worden of ingericht worden in functie van parking of circulatie. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de groenbuffer, de aanleg van een groene talud, de aanleg van wateropvangbekkens en de aanleg van wandelwegen zijn toegelaten.</p> <p>De minimale breedte van de bufferstrook bedraagt 15 m en is aangegeven op het verordenend plan.</p> <p>In geval van een gefaseerde ontwikkeling van het bedrijventerrein kan de buffer per fase worden gerealiseerd: minstens het deel van de buffer dat grenst aan het deel van het bedrijventerrein dat zal worden ontwikkeld, dient te worden gerealiseerd en dit minstens gelijktijdig met het begin van uitvoeren van de eerste werken of handelingen op het betreffende deel van het bedrijventerrein en waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is vereist.</p> <p>Zolang de bestaande bedrijfsgebouwen behouden blijven, blijft de buffer ter hoogte van deze bedrijfsgebouwen beperkt tot de ruimte tussen de perceelsgrens en het bedrijfsgebouw.</p> <p>De buffer dient te worden gerealiseerd minstens gelijktijdig met de terreinaanlegwerken voor de realisatie van het lokale bedrijventerrein.</p>	<p><i>Een groene buffer moet een overgang vormen tussen twee bestemmingen. Naargelang van de aard van de bestemmingen zal de buffer gebiedsspecifiek moeten worden ingevuld.</i></p> <p><i>Indien slechts een deel van de zone wordt ontwikkeld als lokaal bedrijventerrein moet enkel voor dat deel de buffer aangelegd worden. Wanneer de bestaande bedrijfsgebouwen blijven bestaan moet ter hoogte van deze gebouwen geen buffer aangelegd worden.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>4. Overdruk: voetweg</b>		
4.1	Binnen de groenbufferzone dient een voetgangers- en fietsverbinding te worden gerealiseerd, zoals aangegeven op het verordenend plan. De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk. De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de voetgangers en fietsers, met een minimale breedte van 1,50 m.	
<b>5. Overdruk: achteruitbouwstrook</b>		
5.1	Tegenover de Jolainstraat moet een achteruitbouwstrook in acht genomen worden. Binnen deze strook kunnen geen constructies opgericht worden, met uitzondering van nutsvoorzieningen. In deze strook kunnen toegangen tot de zone aangelegd worden. De ruimte niet ingenomen door de toegangen, moet aangelegd worden met groen. De ruimte ingenomen door de toegangen mag worden verhard. Bestaande constructies kunnen behouden blijven.	
<b>6. Overdruk: ontsluiting (indicatieve aanduiding)</b>		
6.1	Ter hoogte van de indicatieve aanduiding op het verordenend grafisch plan kan één toegang vanaf de Jolainstraat tot de zone ingericht worden.  Het aantal toegangen vanaf de Jolainstraat tot de zone wordt beperkt tot 1. De breedte van de toegang is max. 8 meter ter hoogte van de rooilijn, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.	



[www.leiedal.be](http://www.leiedal.be)

bedrijventerreinen  
stedenbouw  
milieu  
informatie- en communicatietechnologie  
mobiliteit  
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking  
projectontwikkeling  
streekontwikkeling