

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## 1. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

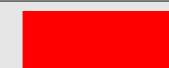
- de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA DEE 004b: De Gavers - 01.09.1987 voor zover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
  - zone voor wonen
  - zone voor autobergplaats
  - zone voor tuinstrook
  - zone voor wegenis
  - zone voor private tuin
  - zone voor garageweg
- de volgende verkavelingsvergunningen en verkavelingswijzigingen gelegen binnen het plangebied worden opgeheven:
  - VK 1973.13
  - VK 1979.4
  - VKW 1980.8
  - VKW 1985.5
  - VKW 1997.7
  - VKW 1999.1
  - VKW 2001.8
  - VKW 2007.5
  - VKW 2007.14
- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan. Het gaat om de bestemmingen:
  - woongebied
  - milieubelastende industrieën

## 2. 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
<b>O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN</b>	
<b>O.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID</b> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast 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 bevoegde overheid om hierover te waken. De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</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 over 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>
<b>O.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT</b> <p>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>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...</p>
<b>O.3. BESTAANDE BEBOUWING, FUNCTIES EN INRICHTINGEN</b> <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p> <p>Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.</p>	<p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p> <p>Enkel vergund (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.</p> <p>Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften omwille van technische of hygiënische redenen: bvb. het uitbreiden van sanitair bij een horecazaak om aan de wetgeving terzake te beantwoorden.</p>
<b>O.4. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING</b> <p>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 geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</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>
<b>O.5. GROENBEHEER</b> <p>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
<b>1. ZONE VOOR GEMENGDE FUNCTIES</b>		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
<p><b>1.1. BESTEMMING</b></p> <p>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 tot 250 m<sup>2</sup>, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten.</p> <p>Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kleinhandel met een publiek toegankelijke oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup></li> <li>• horeca met lawaaihinder voor de omgeving</li> <li>• milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven</li> <li>• seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'</li> </ul>		<p>In deze zone wordt een verweving van functies nagestreefd. Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen als hoofdfunctie of als nevenfunctie voorkomen, zowel in hoofdgebouwen als in bijgebouwen.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages...</p> <p>Handel: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt...</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café, discotheek, feestzaal ...</p> <p>Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, KMO bv. autogarage, interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman... (schrappen indien niet van toepassing) ...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: (indoor) speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra...</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...</p>
<p>Naast gemengde functies is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>		<p>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.</p>
<p><b>1.2. WONINGTYPOLOGIE</b></p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing</li> <li>• gestapelde woningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing</li> <li>• meergezinswoongebouwen</li> </ul>		<p>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</p> <p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p>

**1.3. BOUWVOORSCHRIFTEN**Aantal bouwlagen:

- Hoofdvolumes (A): maximum 3 bouwlagen
- Nevenvolumes (B) en bijgebouwen (C) zijn maximum één bouwlaag hoog.

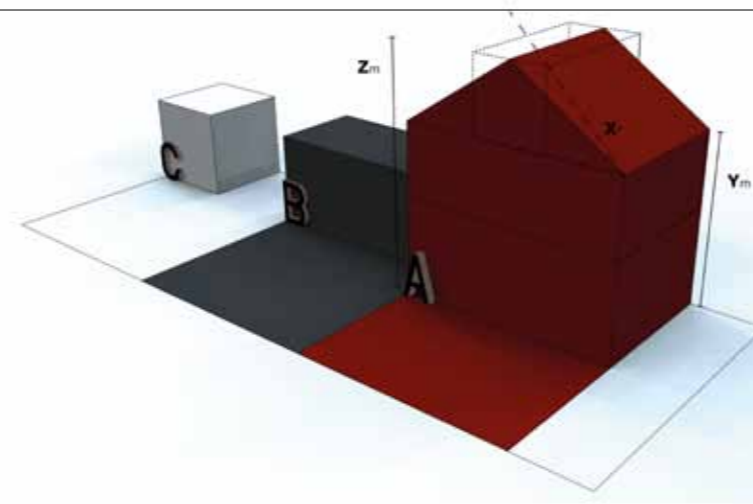
De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.

Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.

De dakvorm is vrij te kiezen.

Inplanting bebouwing

- gelijkvloers (A+B) maximum 20 m bouwdiepte
- op verdieping (A) maximum 15 m bouwdiepte, met mogelijkheid van een inpandig terras
- minimum afstand van het hoofdgebouw (A+B) tot de achterkavelgrens bedraagt 8,0 m



Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume over drie bouwlagen.

Het nevenvolume (B) is het bouwvolume op 1 bouwlaag.

Bijgebouwen (C) zijn onder meer tuinhuizen, garages, serres...

Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage...

**1.4. PARKEERVOORZIENINGEN**

- Per woongelegenheden dienen minimum 1,5 parkeerplaatsen op privaat (individueel of collectief) terrein te worden voorzien.
- Bij meergezinswoongebouwen dient minimum 1,5 parkeerplaats per woongelegenheden te worden voorzien op privaat (collectief) terrein. Bij meergezinswoongebouwen dient het parkeren collectief te worden voorzien op een manier die de parkeercapaciteit op publiek domein niet vermindert.
- Er geldt ook een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid.

Uitzonderingsbepaling:

- voor woonprojecten met specifieke sociale doelgroepen (bv. senioren, alleenstaanden, eenoudergezinnen, lage inkomensgroepen) kan van deze parkeernormen gemotiveerd worden afgeweken
- indien kan worden aangetoond dat er aan een bepaalde vorm van wagen delen wordt gedaan, kan van deze parkeernormen gemotiveerd worden afgeweken


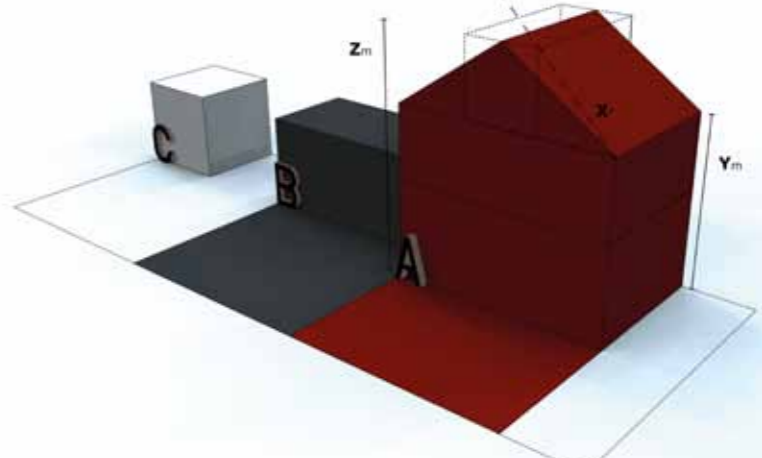
**1.5. PARKEERVOORZIENINGEN BIJ NEVENFUNCTIES**

- Voor de aan wonen verwante functies moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.


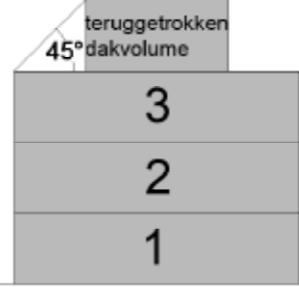
Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.

Het parkeren op privaat domein hoeft niet steeds individueel te worden georganiseerd; dit kan ook gebundeld worden in bijvoorbeeld een collectieve, private parkeerhaven.

De nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

<p><b>2. ZONE VOOR WONEN MET BEPERKTE NEVENFUNCTIE</b></p>		<p>hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied</p>
<p><b>2.1. BESTEMMING</b></p> <p>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. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen. Minimum één woning per bouwperceel is verplicht.</p> <p>Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, kleinschalige kleinhandel.</p> <p>De nevenfuncties worden beperkt tot 250 m<sup>2</sup> per perceel. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaanpakking worden toegelaten. De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.</p>		<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw...</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf...</p> <p>Kleinschalige kleinhandel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkel...</p>
<p>Naast wonen met beperkte nevenfunctie is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>		<p>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.</p>
<p><b>2.2. WONINGTYPOLOGIE</b></p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing</li> <li>• gestapelde woningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing</li> </ul>		<p>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</p>
<p><b>2.3. BOUWVOORSCHRIFTEN</b></p> <p>Aantal bouwlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdvolumes (A): maximum 3 bouwlagen</li> <li>• Nevenvolumes (B) en bijgebouwen (C) zijn maximum één bouwlaag hoog.</li> </ul> <p>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag..</p> <p>De maximale bouwdiepte op de verdiepingen (A) bedraagt 12 m.</p> <p>Minimum afstand van het hoofdgebouw (A+B) tot de achterkavelgrens bedraagt 8,0 m.</p>		 <p>Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume over twee bouwlagen en hellend dak. Het nevenvolume (B) is het bouwvolume op 1 bouwlaag. Bijgebouwen (C) zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres...</p> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>2.4. TERREINBEZETTING</b></p> <p>Maximum terreinbezetting per perceel: 45%.</p> <p>Voor de terreinbezetting worden alle bovengrondse bebouwing (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw) en alle niet-waterdoorlaatbare verharding in rekening gebracht.</p>	<p>De terreinbezetting wordt berekend voor de som van alle bebouwing en de niet-waterdoorlatende verhardingen. Ook bijbehorende tuinuitrusting zoals tuinhuisjes, zwembaden, carports, garages... rond de woning wordt beschouwd als terreinbezetting.</p>
<p><b>2.5. VRIJE ZIJTUINSTROKEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Halfopen bebouwing: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.</li> <li>• Open bebouwing: aan beide zijden van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.</li> </ul> <p>In een vrije zijtuinstrook kan een carport worden voorzien. Deze wordt op een afstand van 3 m achter de voorgevelbouwlijn gebouwd. Deze carport wordt tevens op minimum 0,5 m van de perceelsgrens gebouwd of op de perceelsgrens in onderhoudsvrij materiaal.</p>	<p>Een carport is een parkeervoorziening met een afdakconstructie die aan minimum 2 kanten volledig open is.</p>
<p><b>2.6. PARKEERVOORZIENINGEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Per wooneenheid dienen minimum 2 parkeerplaatsen op privaat (individueel of collectief) terrein te worden voorzien.</li> <li>• Er geldt ook een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid.</li> </ul> <p><u>Uitzonderingsbepaling:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voor woonprojecten met specifieke sociale doelgroepen (bv. senioren, alleenstaanden, eenoudergezinnen, lage inkomensgroepen) kan van deze parkeernormen gemotiveerd worden afgeweken</li> <li>- indien kan worden aangetoond dat er aan een bepaalde vorm van wagensdelen wordt gedaan, kan van deze parkeernormen gemotiveerd worden afgeweken</li> </ul> <p><b>2.7. PARKEERVOORZIENINGEN BIJ NEVENFUNCTIES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor de aan het wonen verwante nevenfuncties moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</li> </ul>	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</p> <p>Het parkeren op privaat domein hoeft niet steeds individueel te worden georganiseerd; dit kan ook gebundeld worden in bijvoorbeeld een collectieve, private parkeerhaven.</p> <p>De nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>3. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS</b>		hoofdcategorie: lijninfrastructuur
<p><b>3.1. BESTEMMING</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>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.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>		<p>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.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen worden bij voorkeur ontworpen en gerealiseerd volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.</p>
<p><b>3.2. INRICHTING</b></p> <p>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.</p>		
<b>4. EXTRA BOUWLAGEN</b>		
<p>Binnen het gebied, aangeduid door overdruk 4a, zijn 3 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume of teruggetrokken bouwlaag toegelaten.</p> <p>Op de percelen van de hoek Harelbekestraat en Stationsstraat, aangeduid door overdruk 4a, zijn 3 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume of teruggetrokken bouwlaag toegelaten.</p> <p>Om dit gabariet mogelijk te maken zijn binnen de overdruk 4a meersgezinswoningen toegelaten.</p>		<div style="text-align: center;">  </div> <p>Verklarende snede 3+1 bouwlagen</p> <p>Zone 4a sluit aan bij het bestaande kantoorgebouw (4 bouwlagen) in het binnengebied van het bouwblok. Om een harmonieuze afwerking mogelijk te maken wordt 1 extra bouwlaag toegelaten.</p> <p>Zone 4a maakt het tevens mogelijk om de hoek van de Harelbekestraat en Stationsstraat te accentueren met een extra bouwlaag.</p>
<p>Binnen het gebied, aangeduid door overdruk 4b, zijn 5 bouwlagen toegelaten.</p>		<p>Zone 4b wordt in de verdichtingsvisie aangegeven als gebied waar extra bouwlagen worden toegestaan. De positie aan het kruispunt van 2 belangrijke invalswegen naar en van het centrum verantwoordt deze keuze.</p>





5. ZONE VOOR KLEINE EN MIDDELGROTE BEDRIJVEN		hoofdcategorie: bedrijvigheid
<p><b>5.1. BESTEMMING</b></p> <p>De zone is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kleine en middelgrote bedrijven. Bedrijfsverzamelgebouwen en bedrijfsdoorganggebouwen zijn toegelaten.</li> </ul> <p>De maximale perceelsoppervlakte van één bedrijf bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>. Uitzonderingen op deze maximale perceelsoppervlakte zijn toegestaan voor percelen met bedrijfsverzamelgebouwen met een perceelsoppervlakte tot maximum 10.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>grootschalige milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven</li> <li>distributie en groothandel</li> <li>bedrijven die alleen en uitsluitend zijn gericht op kleinhandel</li> <li>afvalverwerking met inbegrip van recyclage</li> <li>verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen</li> <li>Seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'</li> <li>bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn</li> <li>dancings of discotheken</li> </ul> <p>Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten: De totaliteit van de ondergeschikte activiteiten bedraagt maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de zone 5.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>kantoren gekoppeld aan een bedrijfsactiviteit in de bestemmingszone</li> <li>socio-culturele voorzieningen beperkt tot 1.000 m<sup>2</sup></li> <li>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</li> <li>Kleinschalige handel met tijdelijk karakter</li> <li>Leslokalen gekoppeld aan een economische activiteit</li> <li>inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> 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</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Een bedrijfsverzamelgebouw is een gebouw dat uit verschillende modules bestaat die een bedrijf kan kopen en/of huren. Dit in tegenstelling tot een doorganggebouw of een bedrijvencentrum, waar een bedrijf een module tijdelijk kan huren.</li> <li>Milieuvervuilende bedrijven: bedrijven die ter bescherming van het leefmilieu moeten worden afgezonderd. Milieubelastende bedrijven: bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd.</li> <li>Afvalverwerking: vergunningsplichtige inrichtingen volgens de VLAREM-indelingslijst rubriek 2 "afvalstoffen" die onder klassen 1 of 2 vallen.</li> </ul> <p>Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>een productiebedrijf met een kantoor voor de administratie</li> <li>een productiebedrijf van bubbelbaden met een ondergeschikte activiteit van een toonzaal als verkooppunt van bubbelbaden</li> <li>een productiebedrijf met een bedrijfswoning</li> <li>socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking,...; socio-culturele voorzieningen hebben geen winstoogmerk</li> <li>detailhandel: het leveren van fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument; detailhandel is de laatste schakel van de bedrijfskolom die loopt van fabrikant tot consument</li> <li>kleinschalige handel met tijdelijk karakter (bv markt) vraagt geen permanente installatie, heeft een tijdelijk karakter maar kan terugkerend zijn op bv wekelijkse basis.</li> </ul>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een bedrijventerrein.</li> </ul>	<p>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.</p> <p>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een tankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postloket, een gemeenschappelijke parking.</p>
<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid</li> <li>• de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het terrein</li> <li>• het groeperen en organiseren op het terrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers</li> </ul>	<p>Zuinig ruimtegebruik is een algemeen principe.</p> <p>Bij de beoordeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt niet alleen rekening gehouden met het zuinig ruimtegebruik maar ook onder meer met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid</li> <li>• de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen</li> <li>• de inpassing in de omgeving</li> </ul>
<p><b>5.2. BOUWVOORSCHRIFTEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De minimale bouwhoogte bedraagt 6 m.</li> <li>• De maximale bouwhoogte bedraagt 14 m.</li> <li>• Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken.</li> <li>• Alle gebouwen dienen te worden gebouwd volgens een orthogonaal patroon, parallel aan de interne wegeninfrastructuur van het bedrijventerrein.</li> </ul> <p>Bedrijfsgebouwen besteden aandacht aan de relatie met de omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kwalitatief gevelmateriaal gebruik, de gebruikte materialen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn</li> <li>- vrije gevelmateriaal keuze voor zover de kleuren en de materialen het karakter van de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren</li> <li>- de materiaalkeuze moet esthetisch verantwoord zijn en de architectuur ondersteunen</li> <li>- architecturale en/of landschappelijke meerwaarde van het gebouw voor de omliggende zones</li> <li>- de opslag van goederen dient binnen de gebouwen te worden georganiseerd, overdekte gestapelde goederen worden zo afgeschermd dat zij niet zichtbaar zijn vanaf de aanpalende zones</li> </ul>	<p>Een bouwlaag is gelegen tussen de afgewerkte vloer en de afgewerkte plaat van de erboven liggende laag. De kelder verdiepingen worden niet als een bouwlaag beschouwd.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>5.3. BEELDKWALITEIT</b></p> <p>Het bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruimere omgeving.</p> <p>De niet-bebouwde delen dienen, met het oog op de esthetische, duurzame en functionele aspecten, op kwaliteitsvolle wijze te worden ingericht.</p>	<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"> <li>• het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden</li> <li>• de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen</li> </ul>
<p><b>5.4. PARKEERVOORZIENINGEN</b></p> <p>Ieder bedrijf is verplicht op eigen privaat terrein of op collectief privaat terrein voldoende parkeer ruimte, stationeer ruimte 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>Elke entiteit moet met een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen privaat terrein of op collectief privaat terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers.</p>	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Het parkeren op privaat domein hoeft niet steeds individueel te worden georganiseerd; dit kan ook gebundeld worden in bijvoorbeeld een collectieve, private parkeerhaven.</p> <p>Parkeerplaats: carport, garage, parkeerplaats in open lucht op privaat terrein (bvb. oprit), parkeerplaats in parkeergebouw, parkeerplaats in ondergrondse parking, langse parkeerstroken bij een openbare weg, publieke parking...</p> <p>De nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p>
<p><b>5.5. INRICHTING</b></p> <p>Een inrichtingsplan voor de aanleg van de percelen maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning.</p> <p>Het plan 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.</p> <p>Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zorgvuldig ruimtegebruik</li> <li>• een kwaliteitsvolle aanleg van het perceel en afwerking van de gebouwen</li> <li>• het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat</li> <li>• voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende economische functies</li> <li>• maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen</li> <li>• impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid</li> </ul>	<p>Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruimere omgeving.</p> <p>Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen kan ondermeer worden verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.</p>
<p><b>5.6. PUBLICITEIT</b></p> <p>Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's van individuele bedrijven dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw. Deze markeringen mogen niet lichtgevend zijn.</p> <p>Aan de ingangen van het terrein is een totem op privaat terrein toegestaan. Deze totem mag lichtgevend zijn.</p>	<p>Een totem vergroot de zichtbaarheid en herkenbaarheid van het bedrijventerrein. De totem wordt aan de ingang van het bedrijventerrein geplaatst en bevat de naam van het terrein. Individuele aanduidingen van bedrijven worden best vermeden.</p> <p>Met de totem wordt de ingang van het terrein op een uniforme manier aangeduid en wordt vermeden dat bezoekers of leveranciers nodeloos of verkeerdelijk rondrijden op zoek naar de bedrijven.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>6. OVERDRUK – VISUELE VERBREDING DE CASSINASTRAAT</b> 		
<b>6.1. BESTEMMING</b> Deze overdruk bestendigt de visuele verbreding van de De Cassinastraat. In deze zone kan circulatie en parkeren worden georganiseerd.		Visuele verbreding: het profiel van de De Cassinastraat wordt niet fysiek verbreed (bijkomend publiek domein, toename van het wegprofiel), maar elementen die het zicht belemmeren (bebouwing...) worden maximaal verwijderd.  Hierdoor wordt de ruimte tussen twee overstaande gevels vergroot, zonder dat het publiek domein -per definitie - toeneemt. Dit zorgt voor een ruimer gevoel.
<b>6.2. BEBOUWING</b> Binnen deze zone is beperkte bebouwing toegestaan. Alle bebouwing samen heeft een maximale footprint van 600 m <sup>2</sup> .		
<b>6.3. INRICHTING</b> In deze zone wordt circulatie en parkeren georganiseerd. Deze zone dient een uitgesproken <b>groen en open</b> karakter te hebben: <u>Groen karakter:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximaal inzetten op halfverharding</li> <li>• perceelscheidingen tussen private percelen in groene lijnelementen</li> <li>• inzetten van bomen voor de organisatie van de ruimte</li> </ul> <u>Open karakter:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• inzetten van hoogstammige bomen</li> <li>• groene lijnelementen zijn maximaal 1 m hoog</li> <li>• perceelsgrenzen tussen private percelen worden minimaal aangeduid</li> </ul> De groenvoorzieningen dienen te bestaan uit streekeigen beplanting.		Halfverharding: grasdallen, kiezels...  Groene lijnelementen: hagen, begroeid hekwerk...  Organisatie van de ruimte door bomen: bomengrid, bomenrijen...  Perceelsgrenzen tussen private percelen minimaal aanduiden: hierdoor wordt deze zone één doorlopende groene zone, waardoor de parkeervraag bij pieken verdeeld kan worden over de verschillende percelen.
<b>7. OVERDRUK, SYMBOLISCHE – ASLIJN VOOR OPENBARE WEGENINFRASTRUCTUUR</b> 		
<b>7.1. BESTEMMING</b> Het symbool geeft de aslijn weer voor de aanleg van de openbare wegeninfrastructuur. Deze infrastructuur is voorzien op het gebruik van wagens. De combinatie met overdruk 10: aslijn voor voetgangers- en fietsersverbinding moet op een verkeersveilige en kwalitatieve manier gebeuren. De aslijn geeft symbolisch aan waar de openbare wegeninfrastructuur moet worden aangelegd: <ul style="list-style-type: none"> <li>• de pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast, het begin- en eindpunt kan maximaal 30 m in alle richtingen verschoven worden</li> <li>• de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen</li> </ul>		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING	
<p><b>7.2. INRICHTING</b></p> <p>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.</p>		
<p><b>8. OVERDRUK, SYMBOLISCHE - PUBLIEKE PARKEERPLAATSEN (INDICATIEF)</b></p>		
<p><b>8.1. BESTEMMING</b></p> <p>De overdruk geeft symbolisch aan waar collectieve parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.</p> <p>Deze parkeerplaatsen hebben een publiek statuut en kunnen niet geprivatiseerd worden.</p> <p>Er moet een minimum van 14 parkeerplaatsen worden voorzien</p>	<p>Privatiseren parkeerplaatsen: acties om een bepaalde parkeerplaats toe te wijzen aan één bepaald persoon (afsluiten, toelatingsvoorwaarden (nummerplaat) opleggen...)</p>	
<p><b>8.2. LIGGING</b></p> <p>De exacte ligging van de parkeerplaatsen wordt vastgelegd in de omgevingsaanvraag. De parkeerplaatsen liggen op minder dan 50 meter van de De Cassinastraat.</p>		
<p><b>8.3. INRICHTING</b></p> <p>De parkeerplaatsen hebben een groen karakter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximaal inzetten op halfverharding</li> <li>• perceelscheidingen tussen private percelen in groene lijnelementen</li> <li>• inzetten van bomen voor de organisatie van de ruimte</li> </ul> <p>De groenvoorzieningen dienen te bestaan uit streekeigen beplanting.</p>		
<p><b>9. OVERDRUK - VERBOD OP INDIVIDUELE ERFTOEGANGEN</b></p>		
<p><b>9.1. BESTEMMING</b></p> <p>Individuele erftoegangen zijn niet toegelaten langs deze rooilijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• toegangen worden gebundeld</li> <li>• circulatie- en manoeuvreerruimte wordt voorzien op privaat domein</li> </ul>		

10. OVERDRUK, SYMBOLISCHE - ASLIJN VOOR VOETGANGERS- EN FIETSERSVERBINDING (INDICATIEF)		
<p><b>10.1. BESTEMMING</b></p> <p>De aslijn geeft symbolisch aan waar een verbinding voor voetgangers en fietsers moet worden aangelegd: De combinatie met overdruk 9: aslijn voor openbare wegeninfrastructuur moet op een verkeersveilige en kwalitatieve manier gebeuren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast, het begin- en eindpunt kan maximaal 20 m in alle richtingen verschoven worden</li> <li>• de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen</li> </ul> <p>De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.</p>		
<p><b>10.2. INRICHTING</b></p> <p>De verbinding is minimaal 3 m breed.</p> <p>Indien de bodem infiltratiegevoelig is, kunnen waterdoorlatende materialen worden gebruikt.</p>		