

11. 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
<p>O. Algemene voorschriften</p>	
<p>O.1 Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</p> <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 omgevingsvergunning 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>
<p>O.2 Constructies en inrichtingen van openbaar nut</p> <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>
<p>O.3 Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</p> <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die hoofdzakelijk 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>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.</p> <p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</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>
<p>O.4 Integraal waterbeheer en waterhuishouding</p> <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 volgens milieutechnische methodes. 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>Het afwentelen van waterbuffering en -infiltratie kan niet gebeuren op andere dan het eigen perceel.</p> <p>In de zone waar verharding wordt voorzien dient maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende materialen.</p>	<p>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning, 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> <p>Het is een aanbeveling uit het plan-MER dat ter optimalisatie i.v.m. grondwater wordt opgenomen dat in de zone waar verharding wordt voorzien maximaal gebruik dient gemaakt te worden van waterdoorlatende materialen.</p>
<p>O.5</p> <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
<p>0.6 Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergronds constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. De inplanting van grootschalige windturbines is niet toegelaten.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...</p>
<p>1. zone voor wonen met beperkte nevenfuncties</p>	<p>hoofdcategorie: wonen</p>
<p>1.1 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. Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten. Minimum één woning per bouwperceel is verplicht De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen. Minimum één woning per bouwperceel is verplicht. De nevenfuncties worden per perceel beperkt tot maximum 100 m² vloeroppervlakte. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaan trekking worden toegelaten. De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw... Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, onthaalmoeder, kinderdagverblijf...</p>
<p>1.2 Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p>	
<p>1.3 Woningtypologie Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • gestapelde woningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing <p>Het inrichten van meergezinswoongebouwen is niet toegestaan.</p>	<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. Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN**TOELICHTING**1.4 **Bouwvoorschriften**Aantal bouwlagen.

Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.

In het dakvolume wordt één extra bouwlaag toegelaten binnen het voorgestelde gabariet;

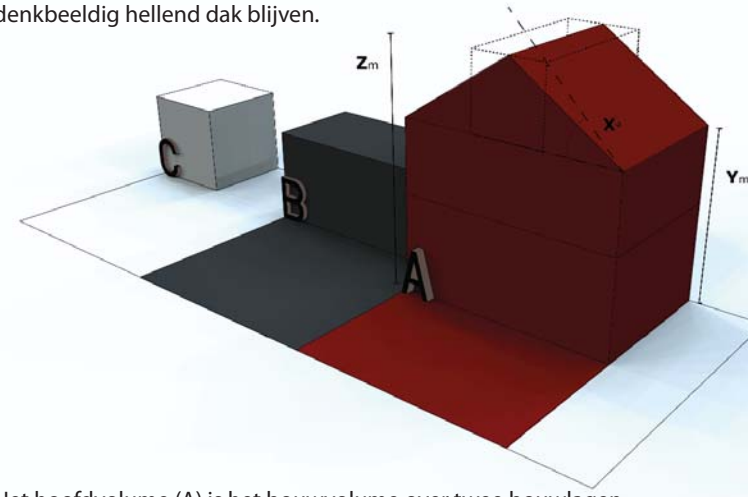
- Hoofdvolume (A): maximum 2 bouwlagen + dakvolume
- Nevenvolume (B): maximaal 1 bouwlaag
- Bijgebouwen (C): maximaal 3,5 m hoog

Gabariet:

Hoofdvolume (A):

- dakhelling van maximaal 50° (X)
- kroonlijsthoogte van maximaal 6 m (Y)
- nokhoogte van maximaal 13 m (Z)
- bouwdiepte op verdieping van maximaal 12 m (A)

Een bouwlaag is gelegen tussen de afgewerkte vloer en de afgewerkte plaat van de erboven liggende laag.
Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan worden voorzien onder een hellend dakvolume, maar kan ook worden toegelaten in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak blijven.



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

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

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

Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage...

15 **Terreinbezetting**

Maximum terreinbezetting per perceel: 75%.

Voor de terreinbezetting worden alle bovengrondse bebouwing (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw) en alle niet-waterdoorlaatbare verharding in rekening gebracht.

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.

1.6 **Parkeervoorzieningen bij woonprojecten**

- Per wooneenheid dient minimum 2 parkeerplaatsen op privaat (individueel of collectief) terrein te worden voorzien.
- Er geldt ook een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid.
- Uitzonderingsbepaling:
 - indien kan worden aangetoond dat er aan een bepaalde vorm van wagens worden gedaan, kan van deze parkeernormen gemotiveerd worden afgeweken.


Parkeervoorzieningen bij nevenfuncties

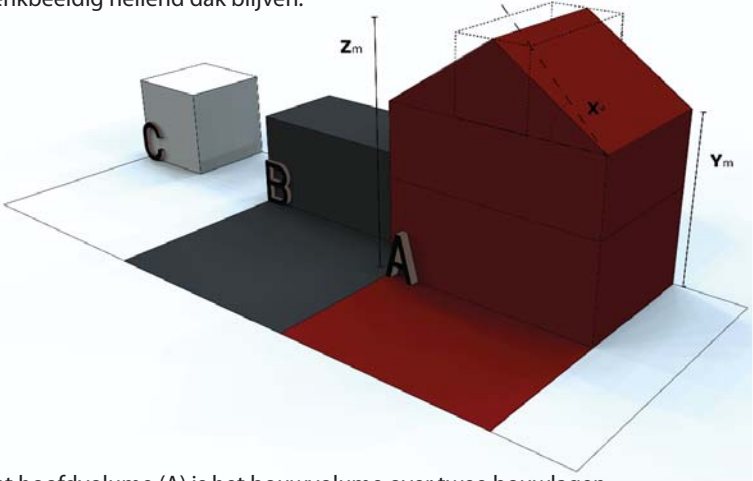
- Voor de aan het wonen nevenfuncties moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke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

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.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.7 Inrichting Een normale ontsluiting van een perceel is maximum 4,5 m breed. De rest van het perceel dient afgesloten te zijn middels een niet overrijdbare hindernis.</p> <p>Vrijstaande publiciteitsinrichtingen in de voortuin zijn enkel toegelaten als ze cumulatief beantwoorden aan volgende voorwaarden: het is een uithangbord het uithangbord is niet verlicht/lichtgevend de oppervlakte van alle uithangborden in de voortuin is maximum 5 m² het uithangbord is max. 4 m hoog de afstand naar de private eigendommen is min. 1,5 maal de hoogte van het uithangbord het uithangbord betekent geen hinder voor de zichtbaarheid van het verkeer</p>	<p>Dit wordt voorzien omwille van verkeersveiligheid langs de leperstraat.</p> <p>De bepalingen omtrent publiciteit worden vanuit AWV meegegeven.</p>
<p>1.8 Ondergrondse constructies Bij de aanleg van ondergrondse constructies mag maximum 1 ondergrondse bouwlaag (maximum 4m-mv) geplaatst worden. Indien men ondergrondse constructies dieper dan 3 m en met een lengte meer dan 50 m wenst aan te leggen dient op vergunningsniveau d.m.v. een grondwatermodel aangetoond te worden dat bemaling en de aanwezigheid van een permanente ondergrondse constructie geen negatieve invloed heeft op de grondwaterstroming, de grondwaterstanden en natuurwaarden in de bedding van de beekvallei.</p> <p>Het is tevens een aanbeveling de oriëntatie van ondergrondse constructies best zodanig te plaatsen dat de lange zijde evenwijdig is aan de overheersende grondwaterstroming en de korte zijde loodrecht er op.</p>	<p>Het is tevens een aanbeveling de oriëntatie van ondergrondse constructies best zodanig te plaatsen dat de lange zijde evenwijdig is aan de overheersende grondwaterstroming en de korte zijde loodrecht er op.</p>
<p>2. zone voor wonen in het groen </p>	<p>hoofdcategorie: wonen</p>
<p>2.1 Bestemming De zone is bestemd voor wonen in het groen. Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen. Minimum één woning per bouwperceel is verplicht.</p> <p>De nevenfuncties worden per perceel beperkt tot maximum 100 m² vloeroppervlakte. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaanrekkling 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, onthaalmoeder, kinderdagverblijf...</p> <p>anders dan het wonen met beperkte nevenfuncties wordt hier de nadruk gelegd op een groen karakter via een beperktere bezettingsgraad, de vraag naar een inrichtingsplan inclusief groeninrichting.</p>
<p>2.2 Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Het groen karakter van de zone is hierbij een aandachtspunt zowel naar bebouwing, inrichting, materiaalgebruik...</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.3 Woningtypologie Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • gestapelde woningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing <p>Het inrichten van meergezinswoongebouwen is niet toegestaan.</p>	<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. Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p>
<p>2.4 Bouwvoorschriften</p> <p><u>Aantal bouwlagen.</u> Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. In het dakvolume wordt één extra bouwlaag toegelaten binnen het voorgestelde gabariet;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdvolume (A): maximum 2 bouwlagen + dakvolume • Neenvolume (B): maximaal 1 bouwlaag • Bijgebouwen (C): maximaal 3,5 m hoog <p><u>Gabariet:</u> Hoofdvolume (A):</p> <ul style="list-style-type: none"> • dakhelling van maximaal 50° (X) • kroonlijsthoogte van maximaal 6 m (Y) • nokhoogte van maximaal 13 m (Z) • bouwdiepte op verdieping van maximaal 12 m (A) 	<p>Een bouwlaag is gelegen tussen de afgewerkte vloer en de afgewerkte plaat van de erboven liggende laag.</p> <p>Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan worden voorzien onder een hellend dakvolume, maar kan ook worden toegelaten in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak blijven.</p>  <p>Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume over twee bouwlagen.</p> <p>Het neenvolume (B) is het bouwvolume op 1 bouwlaag.</p> <p>Bijgebouwen (C) zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres...</p> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage...</p>
<p>2.5 Terreinbezetting Maximum terreinbezetting per perceel: 60%. Voor de terreinbezetting worden alle bovengrondse bebouwing (hoofdvolume, neenvolume, 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>Indien men tevens bijkomende verharding wenst aan te brengen, dient dit te gebeuren in waterdoorlatende materialen.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.6 Parkeervoorzieningen bij woonprojecten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per woongelegenheid dienen minimum 2 parkeerplaatsen op privaat (individueel of collectief) terrein te worden voorzien. • Er geldt ook een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid. • <u>Uitzonderingsbepaling:</u> <ul style="list-style-type: none"> - indien kan worden aangetoond dat er aan een bepaalde vorm van wagens worden gedaan, kan van deze parkeernormen gemotiveerd worden afgeweken. <p>Parkeervoorzieningen bij nevenfuncties</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<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>
<p>2.7 Inrichting</p> <p>Een inrichtingsplan voor de aanleg van de percelen maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning tot verkaveling. Ook de groeninrichting maakt deel uit van dit inrichtingsplan.</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"> • Zorgvuldig ruimtegebruik; • Een kwaliteitsvolle aanleg van het perceel en afwerking van de gebouwen; • Voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende economische functies; • Maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen; • Impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid. 	<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>Iedere aanvrager 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>2.8 Ondergrondse constructies</p> <p>Bij de aanleg van ondergrondse constructies mag maximum 1 ondergrondse bouwlaag (maximum 4 m-mv) geplaatst worden.</p> <p>Indien men ondergrondse constructies dieper dan 3 m en met een lengte meer dan 50 m wenst aan te leggen dient op vergunningsniveau in samenspraak met de VMM of men al dan niet d.m.v. een grondwatermodel dient aan te tonen dat bemaling en de aanwezigheid van een permanente ondergrondse constructie geen negatieve invloed heeft op de grondwaterstroming, de grondwaterstanden en natuurwaarden in de bedding van de beekvallei.</p>	<p>Het is tevens een aanbeveling de oriëntatie van ondergrondse constructies best zodanig te plaatsen dat de lange zijde evenwijdig is aan de overheersende grondwaterstroming en de korte zijde loodrecht er op.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3. zone voor kleine en middelgrote bedrijven</p>	<p>hoofdcategorie: bedrijvigheid</p>
<p>3.1 Bestemming De zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven. Bedrijfsverzamelgebouwen en bedrijfsdoorgangsgebouwen zijn toegelaten. Binnen deze zone zijn bedrijvigheid en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties.</p> <p>De zone wordt in hoofdzaak gebruikt voor bedrijvigheid, daarnaast zijn volgende activiteiten en installaties 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 1.000 m³ bruto-volume, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. 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>Volgende soorten bedrijven zijn <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven; • afvalverwerking, met inbegrip van recyclage, als hoofdactiviteit; • verwerking en bewerking van mest, slib en verontreinigde bodems; • 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’; • bedrijven die <u>alleen en uitsluitend</u> zijn gericht op kleinhandel en/of autonome kantoren; • dancings of discotheken. 	<p>Kleine bedrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minder dan 50 tewerkgestelde personen <p>Middelgrote bedrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minder dan 250 tewerkgestelde personen. <p>Een bedrijfsverzamelgebouw is een gebouw dat uit verschillende modules bestaat die een bedrijf kan kopen. Dit in tegenstelling tot een doorgangsgebouw of een bedrijventerrein, waar een bedrijf een module tijdelijk kan huren.</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. <p>Afvalverwerking: vergunningsplichtige inrichtingen volgens de VLAREM-indelingslijst rubriek 2 “afvalstoffen” die onder klassen 1 of 2 vallen.</p> <p>Milieuvervuilende bedrijven: bedrijven die ter bescherming van het leefmilieu moeten worden afgezonderd.</p> <p>Milieubelastende bedrijven: bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd.</p>
<p>3.2 Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een bedrijventerrein. 	<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>3.3 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"> - het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;- - het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers. 	<p>Zuinig ruimtegebruik is een algemeen principe voor een bedrijventerrein.</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"> - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen; - de inpassing in de omgeving.
<p>3.4 Woningtypologie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vrijstaande bedrijfswoningen zijn niet toegelaten. • Bedrijfswoningen worden verplicht op de verdieping ingepland. 	<p>Zuinig ruimtegebruik is een algemeen principe voor een bedrijventerrein.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3.5 Bouwvoorschriften De architectuur van het gebouwcomplex op een kavel dient als één geheel te zijn opgevat.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 6 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. <p>Bedrijfsgebouwen besteden aandacht aan de relatie met de omliggende zones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kwalitatief gevelmateriaal gebruik, de gebruikte materialen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn; • vrije gevelmateriaal keuze voor zover de kleuren en de materialen het karakter van de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren; • de materiaalkeuze moet esthetisch verantwoord zijn en de architectuur ondersteunen • architecturale en/of landschappelijke meerwaarde van het gebouw voor de omliggende zones; • 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. 	<p>Een bouwlaag is gelegen tussen de afgewerkte vloer en de afgewerkte plaat van de erboven liggende laag. De kelderverdiepingen worden niet als een bouwlaag beschouwd.</p>
<p>3.6 Terreinbezetting Minimum terreinbezetting per perceel: 50%. Voor de terreinbezetting worden alle bovengrondse bebouwing (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw) en alle niet-waterdoorlatende verharding in rekening gebracht. De terreinbezetting (bovengrondse bebouwing en niet-waterdoorlatende verharding) mag maximaal 80% bedragen, globaal samen met de zone 4 voor kleine en middelgrote ondernemingen, kleinhandel/detailhandel en recreatie.</p>	<p>De terreinbezetting wordt berekend voor de som van alle bebouwing en alle niet-waterdoorlatende verharding. Ook bijbehorende uitrusting zoals carports, garages, overdekte opslag... rond het bedrijf wordt beschouwd als terreinbezetting. Waterdoorlatende parkeerplaatsen tellen bijvoorbeeld niet mee.</p>
<p>3.7 Parkeervoorzieningen Ieder bedrijf is verplicht op eigen privaat terrein, op collectief privaat terrein of publiek 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>Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen privaat terrein, op collectief privaat terrein of publiek terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.</p>	<p>Bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient door de aanvrager bewijs te worden geleverd dat voldaan wordt aan de nodige parkeervoorzieningen.</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>Indien het parkeren voorzien wordt op publiek domein, moet bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning aangetoond worden dat voldoende parkeergelegenheid (voor wagens en fietsen) aanwezig is.</p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3.8 Inrichting Een inrichtingsplan voor de aanleg van de percelen maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning. 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"> • Zorgvuldig ruimtegebruik; • Een kwaliteitsvolle aanleg van het perceel en afwerking van de gebouwen; • Het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat; • Voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende economische functies; • Maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen; • Impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid. 	<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>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>3.9 Beeldkwaliteit 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"> • het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden; • de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen.
<p>3.10 Publiciteit Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw.</p> <p>Er wordt een uitzondering gemaakt voor de in- en uitritten van de site (overdruk 14 gebundelde toegang (indicatief)). Hier mag telkens 1 reclamepyloon voorzien worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naamaanduidingen worden op een grafisch eenduidige wijze weergegeven; • Naamaanduidingen worden gebundeld op één pyloon per in/uitrit; • Markeringen mogen niet lichtgevend zijn. 	
<p>3.11 Ondergrondse constructies Bij de aanleg van ondergrondse constructies mag maximum 1 ondergrondse bouwlaag (maximum 4 m-mv) geplaatst worden. Indien men ondergrondse constructies dieper dan 3 m en met een lengte meer dan 50 m wenst aan te leggen dient op vergunningsniveau d.m.v. een grondwatermodel aangetoond te worden dat bemaling en de aanwezigheid van een permanente ondergrondse constructie geen negatieve invloed heeft op de grondwaterstroming, de grondwaterstanden en natuurwaarden in de bedding van de beekvallei.</p>	<p>Het is tevens een aanbeveling de oriëntatie van ondergrondse constructies best zodanig te plaatsen dat de lange zijde evenwijdig is aan de overheersende grondwaterstroming en de korte zijde loodrecht er op.</p>



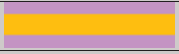


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>4. zone voor kleine en middelgrote bedrijven, kleinhandel/detailhandel en recreatie</p>	<p>hoofdcategorie: bedrijvigheid</p>
<p>4.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kleine en middelgrote bedrijven. Bedrijfsverzamelgebouwen en bedrijfsdoorganggebouwen zijn toegelaten; • kleinhandel/detailhandel, horeca, socio-culturele voorzieningen; maximum 1 grootschalige trekker (maximaal 4.000 m²) zoals bijvoorbeeld een grootwarenhuis, is in deze bestemmingszone toegelaten; • recreatie / openluchtrecreatie of dagrecreatie / verblijfsrecreatie; • binnen deze zone zijn bedrijvigheid, kleinhandel/detailhandel met een minimale netto-handelsoppervlakte groter dan 480 m², recreatie en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. <p>Daarnaast zijn volgende activiteiten en installaties toegelaten bij kleine en middelgrote bedrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kantoren 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 1.000 m³ bruto-volume, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. 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. Deze inrichtingen zijn ook toegestaan bij kleinhandel/detailhandel, horeca, socio-culturele voorzieningen, recreatie/openluchtrecreatie, dagrecreatie/verblijfsrecreatie. <p>Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kleinhandel/detailhandel voor verkoop van voeding en voor verkoop van goederen voor persoonsuitrusting met een netto-handelsoppervlakte kleiner dan 480 m²; • afvalverwerking, met inbegrip van recycling, als hoofdactiviteit; • verwerking en bewerking van mest, slib en verontreinigde bodems; • 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'; • autonome kantoren; • dancings of discotheken. 	<p>Kleine bedrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minder dan 50 tewerkgestelde personen <p>Middelgrote bedrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minder dan 250 tewerkgestelde personen. <p>Een bedrijfsverzamelgebouw is een gebouw dat uit verschillende modules bestaat die een bedrijf kan kopen. Dit in tegenstelling tot een doorganggebouw of een bedrijventrum, waar een bedrijf een module tijdelijk kan huren.</p> <p>Kleinhandel/detailhandel :een distributie-eenheid waarvan de activiteit bestaat uit het te koop aanbieden of wederverkopen van goederen aan consumenten, zonder die goederen andere behandelingen te laten ondergaan dan de behandelingen die in de handel gebruikelijk zijn</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café, binnenspeeltuin...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking,</p> <p>Recreatie (openlucht): bijvoorbeeld een zwembad, voetbalveld voor niet-professioneel gebruik, speelruimten en voorzieningen voor activiteiten voor jeugdwerking, tennisvelden, plas voor waterrecreatie, manege, een voetbalstadion.</p> <p>Dagrecreatie: een vorm van recreatie die niet langer duurt dan een dag. Er is dus geen sprake van overnachting.</p> <p>Verblijfsrecreatie: een vorm van recreatie waarbij de recreant voor een bepaalde tijd in het recreatiegebied verblijft. Het gebied is daartoe ingericht met faciliteiten als hotels, pensions en kampeerterreinen.</p> <p>Bedrijven omvatten ook activiteiten zoals opslag</p> <p>Netto-handelsoppervlakte: de oppervlakte, bestemd voor het te koop aanbieden of de verkoop die toegankelijk is voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten. Die oppervlakte omvat eveneens de kassazones, de zones die zich achter de kassa's bevinden en de inkomruimte.</p> <p>Conform het decreet integraal handelsvestigingsbeleid bestaan volgende categorieën voor kleinhandelsactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verkoop van voeding • verkoop van goederen voor persoonsuitrusting • verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw • verkoop van andere producten <p>De bepaling hiernaast geeft dus geen oppervlaktebeperkingen mee voor andere categorieën dan voeding en goederen voor persoonsuitrusting.</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. <p>Afvalverwerking: vergunningsplichtige inrichtingen volgens de VLAREM-indelingslijst rubriek 2 "afvalstoffen" die onder klassen 1 of 2 vallen.</p> <p>Milieuvervuilende bedrijven: bedrijven die ter bescherming van het leefmilieu moeten worden afgezonderd.</p> <p>Milieubelastende bedrijven: bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd.</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>4.2 Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een bedrijventerrein. 	<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>4.3 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"> - het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid; - de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het terrein; - het groeperen en organiseren op het terrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers. 	<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"> - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen; - de inpassing in de omgeving.
<p>4.4 Woningtypologie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vrijstaande bedrijfswoningen zijn niet toegelaten. • Bedrijfswoningen worden verplicht op de verdieping ingepland. 	<p>Zuinig ruimtegebruik is een algemeen principe.</p>
<p>4.5 Bouwvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> • De minimale bouwhoogte van bedrijfs-, handels- en recreatiegebouwen bedraagt 6 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. <p>Alle gebouwen besteden aandacht aan de relatie met de omliggende zones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kwalitatief gevelmateriaal gebruik, de gebruikte materialen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn; • vrije gevelmateriaal keuze voor zover de kleuren en de materialen het karakter van de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren; • de materiaalkeuze moet esthetisch verantwoord zijn en de architectuur ondersteunen • architecturale en/of landschappelijke meerwaarde van het gebouw voor de omliggende zones; • 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. 	<p>Een bouwlaag is gelegen tussen de afgewerkte vloer en de afgewerkte plaat van de erboven liggende laag. De kelderverdiepingen worden niet als een bouwlaag beschouwd.</p>
<p>4.6 Terreinbezetting</p> <p>Minimum terreinbezetting per perceel: 50%.</p> <p>Voor de terreinbezetting worden alle bovengrondse bebouwing (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw) en alle niet-waterdoorlatende verharding in rekening gebracht.</p> <p>De terreinbezetting (bovengrondse bebouwing en niet-waterdoorlatende verharding mag maximaal 80% bedragen (globaal samen met de zone 3 voor kleine en middelgrote ondernemingen).</p>	<p>De terreinbezetting wordt berekend voor de som van alle bebouwing en alle niet-waterdoorlatende verharding. Ook bijbehorende uitrusting zoals carports, garages, overdekte opslag... rond het bedrijf wordt beschouwd als terreinbezetting.</p> <p>Waterdoorlatende parkeerplaatsen tellen bijvoorbeeld niet mee.</p>




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>4.7 Parkeervoorzieningen Ieder bedrijf is verplicht op eigen privaat terrein, op collectief privaat terrein of publiek 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>Bij een vergunningsaanvraag wordt een overzicht van de parkeerbehoefte opgegeven en het parkeeraanbod wordt 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, op collectief privaat terrein of publiek terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers.</p> <p>Voor deze zone (globaal samen met zone 3) is een totaal aantal fietsparkeerplaatsen 132. Er dient een laadpaal voorzien voor elektrische fietsen.</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. Indien het parkeren voorzien wordt op publiek domein, moet bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning aangetoond worden dat voldoende parkeergelegenheid (voor wagens en fietsen) aanwezig zijn.</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>Indien de verduurzaming van het mobiliteitsprofiel zich sterk doorzet dienen er meer fietsstallingen te worden voorzien, bijvoorbeeld door het omvormen van parkeerplaatsen. Tevens dient er aandacht te zijn voor stallingen voor andere fietsvormen zoals fietskarren en bakfietsen.</p>
<p>4.8 Inrichting Een inrichtingsplan voor de aanleg van de percelen maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning. 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>Minimum terreinbezetting van 50% per perceel. Voor de terreinbezetting worden alle bovengrondse bebouwing (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw) en alle niet-waterdoorlatende verharding in rekening gebracht.</p> <p>Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zorgvuldig ruimtegebruik; • Een kwaliteitsvolle aanleg van het perceel en afwerking van de gebouwen; • Het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat; • Voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende economische functies; • Maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen; • Impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid. 	<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>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>4.9 Beeldkwaliteit 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. 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"> - het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden; - de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen.
<p>4.10 Fasering in functie van de mobiliteit Zolang het kruispunt van de N8 met de N58 met de huidige rotonde niet is vervangen door een verkeerslichtengeregeld kruispunt, wordt de ontwikkeling op de site (samen te beschouwen met de zone 3 "zone voor kleine en middelgrote bedrijven) beperkt tot de volgende oppervlaktes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximaal 4.665 m² BVO KMO • maximaal 16.695 m² retail (inclusief grootschalige trekker zoals supermarkt) • maximaal 3.500 m² leisure 	<p>Na de omvorming van het kruispunt tot een verkeerslichtengeregeld kruispunt vervalt deze beperking en kan het volledige programma worden gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximaal 16.000 m² BVO KMO • maximaal 2.500 m² BVO kantoren • maximaal 17.500 m² BVO retail (inclusief grootschalige trekker zoals supermarkt) • maximaal 3.500 m² leisure





VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.11	<p>Publiciteit</p> <p>Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw.</p> <p>Er wordt een uitzondering gemaakt voor de in- en uitritten van de site (overdruk 14 gebundelde toegang (indicatief)). Hier mag telkens 1 reclamepyloon voorzien worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naamaanduidingen worden op een grafisch eenduidige wijze weergegeven • Naamaanduidingen worden gebundeld op één pyloon per in/uitrit • Markeringen mogen niet lichtgevend zijn 	
4.12	<p>Ondergrondse constructies</p> <p>Bij de aanleg van ondergrondse constructies mag maximum 1 ondergrondse bouwlaag (maximum 4 m-mv) geplaatst worden.</p> <p>Indien men ondergrondse constructies dieper dan 3 m en met een lengte meer dan 50 m wenst aan te leggen dient op vergunningsniveau d.m.v. een grondwatermodel aangetoond te worden dat bemaling en de aanwezigheid van een permanente ondergrondse constructie geen negatieve invloed heeft op de grondwaterstroming, de grondwaterstanden en natuurwaarden in de bedding van de beekvallei.</p>	Het is tevens een aanbeveling de oriëntatie van ondergrondse constructies best zodanig te plaatsen dat de lange zijde evenwijdig is aan de overheersende grondwaterstroming en de korte zijde loodrecht er op.
5	<p>zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen</p>	hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
5.1	<p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten</p>	De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.
5.2	<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>	
5.3	<p>Inrichting</p> <p>Waar technisch mogelijk wordt de zone waterdoorlatend ingericht.</p> <p>De gemeenschapsvoorzieningen worden indien technisch mogelijk ingebed in een groenstructuur bestaande uit een gelaagde opbouw van inheemse bomen en struiken.</p> <p>Maximum terreinbezetting voor de ganse zone: 80%</p> <p>Voor de terreinbezetting worden alle bovengrondse bebouwing (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw) en alle niet-waterdoorlatende verharding in rekening gebracht.</p>	De gemeenschapsvoorzieningen worden omgeven door een groene, landschappelijke structuur. Voor zover de technische vereisten het toelaten is het wenselijk dat deze infrastructuur landschappelijk ingebed wordt en minder dominant aanwezig is in het landschap.
5.4	<p>Ondergrondse constructies</p> <p>Bij de aanleg van ondergrondse constructies mag maximum 1 ondergrondse bouwlaag (maximum 4 m-mv) geplaatst worden.</p> <p>Indien men ondergrondse constructies dieper dan 3 m en met een lengte meer dan 50 m wenst aan te leggen dient op vergunningsniveau in samenspraak met de VMM of men al dan niet d.m.v. een grondwatermodel dient aan te tonen dat bemaling en de aanwezigheid van een permanente ondergrondse constructie geen negatieve invloed heeft op de grondwaterstroming, de grondwaterstanden en natuurwaarden in de bedding van de beekvallei.</p>	Het is tevens een aanbeveling de oriëntatie van ondergrondse constructies best zodanig te plaatsen dat de lange zijde evenwijdig is aan de overheersende grondwaterstroming en de korte zijde loodrecht er op.


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
6. zone voor groen		hoofdcategorie: overig groen subcategorie: parkgebied
6.1	<p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van een groenzone. Recreatief medegebruik is toegelaten, voor zover het de hoofdbestemming van het gebied niet in gedrang brengt.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten.</p> <p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p>	
6.2	Deze zone is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van de openbare groenzone	Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de groenfunctie van het gebied. Het is een nevensgeschikte functie.
6.3	Binnen dit gebied zijn fiets- en wandelpaden in waterdoorlatende materialen toegelaten. Ook paden in functie van het beheer en onderhoud van het gebied zijn toegelaten.	
6.4	De plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden zijn toegelaten.	
6.5	<p>Inrichting</p> <p>De verhardingraad dient beperkt te worden om de waterinfiltratiecapaciteit van de bodem optimaal te behouden. Eventuele wegenis dient in waterdoorlatende materiaal aangelegd.</p> <p>De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegankelijkheid en rond sport-, speel-, of rustconstructies.</p> <p>Het algemene karakter van de zone moet onverhard en beplant zijn.</p> <p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen is en bijdraagt tot de biodiversiteit in relatie tot de beekvallei.</p>	<p>Het is een aanbeveling uit het plan-mer i.v.m. bodem t.b.v. de nieuwe bestemmingen en het minimaliseren van mogelijke structuurwijzigingen in de bodem en bodemgeschiktheid de verhardingraad laag te houden en de wegen waterdoorlatend in te richten.</p> <p>Om erosie tegen te gaan wordt deze zone best:</p> <ul style="list-style-type: none"> • begroeid gehouden, • oppervlakkige afstroming van water voorkomen door eventueel het aanleggen van een drainagesysteem, grasbufferstroken of grasgangen evenwijdig met de hoogtelijnen aan te leggen, vijvers aan te leggen

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
7. zone voor zone voor openbare wegeninfrastructuur 		hoofdcategorie: lijninfrastructuur
7.1	<p>Bestemming</p> <p>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.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, 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 relevante werken, handelingen en wijzigingen kunnen uitgevoerd worden volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.</p>
7.2	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.	
8. zone voor garages 		hoofdcategorie: wonen
8.1	<p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de garages of carports.</p>	
8.2	<p>De garages of carports zijn constructies in baksteen of in hout, met uitzondering van het dak. De constructies hebben een maximum hoogte van 3 m. De zone mag voor 100% bebouwd worden.</p>	
9. zone voor wisselbestemming A 		hoofdcategorie: wonen
9.1	<p>In deze zone kan gekozen worden tussen de bestemming en bijhorende voorschriften van</p> <ul style="list-style-type: none"> • zone 1: zone voor wonen met beperkte nevenfuncties <p>of</p> <ul style="list-style-type: none"> • zone 3: zone voor kleine en middelgrote bedrijven 	
10. zone voor wisselbestemming B 		hoofdcategorie: wonen
10.1	<p>In deze zone kan gekozen worden tussen de bestemming en bijhorende voorschriften van</p> <ul style="list-style-type: none"> • zone 1: zone voor wonen met beperkte nevenfuncties <p>en</p> <ul style="list-style-type: none"> • zone 4: zone voor kleine en middelgrote bedrijven , kleinhandel/detailhandel en recreatie. 	
11. overdruk: bestaande waardevolle constructie 		
11.1	De bestaande bunker wordt met een symbool aangeduid op het verordenend grafisch plan. Waardevolle gebouwen met een hoge locuswaarde worden steeds behouden en kunnen niet gesloopt worden.	De Duitse bunker uit de WO I kan niet gesloopt worden.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>11.2 Bij onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken dient het globale karakter en de algemene verschijningsvorm van de bestaande bunker behouden te worden. Bij werken aan de bunker dient hetzelfde materiaal en dezelfde techniek gebruikt, tenzij aangetoond wordt dat er voldaan wordt aan de volgende twee voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het gebruik van een ander materiaal of techniek bij de vervanging van erfgoedelementen zorgt voor dezelfde of een grotere beeldkwaliteit én - het gebruik van een ander materiaal of andere techniek bij de vervanging van een erfgoedelement heeft een beperkte impact op de erfgoedwaarde van het pand. 	
<p>11.3 De aanleg van de omgeving dient voldoende aandacht te hebben voor de erfgoedwaarde van de bunker. Een inrichtingsplan dient dit aan te tonen in materialisatie, vormgeving, zichtlijnen, ...</p>	
<p>12. overdruk uitbreiding beekvallei </p>	
<p>12.1 Bestemming Het gebied, dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hermeanderen van de waterloop of het verbreden van de bestaande waterloop; 	
<p>12.2 Inrichting 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>	<p>Los van dit RUP blijft andere wetgeving in relatie tot beken van kracht, zoals bijvoorbeeld de 5 m erfdienstbaarheidszone ten aanzien van de bestaande taludinsteeek.</p>
<p>13. overdruk overgangsgebied open ruimte </p>	
<p>13.1 Bestemming Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • groene aanplanting in functie van het behoud van een groene bouwrijke strook. • openbare parking, uitwijkstroken en aanhorigheden. • ontsluiting woonfuncties • afwateringsgrachten, beken, waterinfiltratievoorzieningen en waterbufferbekkens, die noodzakelijk zijn voor het behoud van het waterbergend vermogen van het aanpalende woongebied. 	<p>Groene aanplanting: hoog- en laagstammige groenelementen, gras, struiken...</p> <p>De waterinfiltratievoorzieningen en waterbufferbekkens moeten volgens de vigerende wetgeving inzake de vertraagde afvoer en buffering van hemelwater worden aangelegd.</p>
<p>13.2 Inrichting Niet-waterdoorlatende verharding is niet toegestaan. Halfverharding wordt verplicht gecombineerd met een groene invulling. Het algemene karakter van deze zone is groen en beplant.</p>	<p>Groene invulling: gras, mos, kruid...</p>
<p>13.3 De ontwikkelaar van de onderliggende zone staat in voor de aanleg van de groene bufferstrook. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein moet de groene buffer aangelegd en beplant zijn.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
14. overdruk groene buffer 		
14.1	Bestemming 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 functies. Ontsluiting van aanpalende woonpercelen is beperkt toegestaan. Maximaal 10% percent van de overdrukzone mag verhard worden voor ontsluitingen.	Een buffer behoort tot de onderliggende zone en moet een overgang vormen tussen de onderliggende zone en de aangrenzende bestemmingen. Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming zal de buffer gebiedsspecifiek moeten worden ingevuld.
14.2	Inrichting Het gebied moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met streekeigen struiken en bomen. Het aanleggen van groentaluds en het oprichten van afsluitingen zijn ook toegelaten. Enkel groene afsluitingen zijn toegestaan	Groene afsluitingen: haag, haag en draad, begroeide draadafsluiting
14.3	Het gebied is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.	
14.4	De ontwikkelaar van de onderliggende zone staat in voor de aanleg van de groene bufferstrook. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein moet de groene buffer aangelegd en beplant zijn.	
15. overdruk autonome kantoren 		
15.1	Bestemming Binnen deze overdruk zijn diensten/kantoren toegelaten, los van een bedrijfsactiviteit. Een combinatie van deze functies onderling of met een bedrijfswoning is mogelijk.	Buiten deze overdruk, in dezelfde zone, is dus geen autonoom kantoor/dienst mogelijk. Dit is geen verplichting, maar een mogelijkheid. Louter KMO is dus ook nog steeds mogelijk.
16. overdruk landbouwweg (indicatief) 		
16.1	Bestemming Het symbool geeft de aslijn weer voor de aanleg van de openbare wegeninfrastructuur.	
16.2	Inrichting De op het verordenend plan aangeduide tracés zijn indicatief. Begin- en eindpunt van de pijl staan vast. Het tracé tussenin kan wijzigen. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten. De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als lokale landbouwweg De landbouwweg geeft in elk geval geen ontsluiting naar bedrijven in zone 3.	Er wordt maximaal ingezet op het behoud van het informele en landelijke karakter van deze landbouwweg: <ul style="list-style-type: none"> er wordt een minimaal profiel aangelegd; er wordt minimaal verharding aangebracht; er wordt maximaal ingezet op het waterdoorlaatbaar inrichten van de wegenis.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>17. overdruk gebundelde toegang (indicatief) </p> <p>17.1 Bestemming Op de perceelsgrens waar dit symbool weergegeven wordt, kan een gebundelde toegang voorzien worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de toegang is geldig voor gemotoriseerd verkeer en vrachtverkeer; • andere toegangen dan deze aangeduid op het verordenende plan zijn niet toegelaten op de betrokken perceelsgrenzen. <p>De pijlen kunnen verschuiven over een maximale afstand van 20 m.</p>	<p>Voor voetgangers en fietsers kunnen extra toegangen worden voorzien.</p>
<p>18. overdruk aslijn voor voetgangers- en fietsersverbinding (indicatief) </p> <p>18.1 Bestemming De aslijn geeft symbolisch aan waar een verbinding voor voetgangers- en fietsers moet worden aangelegd. De exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen, de zachte verbinding verbindt de leperstraat met de beekvallei.</p> <p>18.2 De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.</p> <p>18.3 Inrichting De verbinding is minimaal 2,5 m breed.</p> <p>18.4 Indien de bodem infiltratiegevoelig is, kunnen waterdoorlatende materialen worden gebruikt.</p>	
<p>19. overdruk hoogspanningsleiding (indicatief) </p> <p>19.1 Bestemming Ter hoogte van deze symbolische overdruk zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de onderliggende bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleidingen niet in het gedrang wordt gebracht. Over een afstand van 25 m langs beide zijden van de hoogspanningslijn dient rekening gehouden te worden met mogelijke beperkingen.</p>	<p>Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Bij omgevingsvergunningen en werken in de nabijheid van de hoogspanningsleidingen zal het advies van Elia ingewonnen worden.</p>
<p>20. overdruk landschappelijke waterbuffering (indicatief) </p> <p>20.1 Bestemming Op deze locatie dient een gebied voorzien te worden dat specifiek is voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • waterbufferbekkens, afwateringsgrachten, waterinfiltratievoorzieningen en bluswaterbekkens, die noodzakelijk zijn voor het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied. <p>De locatie dient bevindt zich in de nabijheid van de N8 - leperstraat. De exacte locatie en de grootte van dit gebied wordt vastgelegd in de omgevingsvergunningsaanvraag.</p>	<p>De waterinfiltratievoorzieningen, waterbufferbekkens en bluswaterbekkens moeten volgens de vigerende wetgeving inzake de vertraagde afvoer en buffering van hemelwater worden aangelegd.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
20.2 Inrichting Binnen dit gebied zijn fiets- en wandelpaden in waterdoorlatende materialen toegelaten. Ook paden in functie van het beheer en onderhoud van het gebied zijn toegelaten.	
20.3 De ontwikkelaar van het bedrijventerrein staat in voor de aanleg en het verder beheer van dit gebied en de waterbuffering.	
21. overdruk op te heffen verkavelingsvergunningen 	
21.1 De in overdruk aangeduide verkavelingsvergunningen en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften worden opgeheven.	