

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 de verkaveling VK1133, goedgekeurd door Bestuur Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen op 10/09/1990 en gewijzigd op 13/07/1995.
- 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:
  - gebied voor milieubelastende industrie type II
  - agrarisch gebied

## 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
<p><b>O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN</b></p>	
<p><b>O.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID</b></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 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>
<p><b>O.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT</b></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><b>O.3. BESTAANDE BEBOUWING, FUNCTIES EN INRICHTINGEN</b></p> <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>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p> <p>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>0.4. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING</b></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.</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>Alle verhardingen moeten aangelegd worden in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg tenzij dit omwille van technische redenen of potentiële vervuiling van de bodem of het grondwater niet mogelijk is.</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> <p>In het kader van integraal waterbeheer kunnen bijvoorbeeld reliëfwijzigingen nodig zijn, dijkconstructies, aanplantingen of kappingen...</p> <p>Verhardingen moeten zo veel als mogelijk aangelegd worden in waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg.</p>
<p><b>0.5. GROENBEHEER</b></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
<b>1. ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVEN</b>	hoofdcategorie: bedrijvigheid
<b>1.1. BESTEMMING</b> <p>De zone is bestemd voor lokale bedrijven, private en openbare verharde en groene ruimten, interne wegenis, waterbuffering en groenbuffer.</p> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van lokale bedrijven zijn toegelaten. Tevens zijn alle werken toegelaten om private en openbare verharde en groene ruimten, interne wegenis en waterbuffering aan te leggen.</p> <p>Onder lokale bedrijven worden bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen</li> <li>- onderzoek- en ontwikkelingsactiviteiten</li> <li>- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een lokaal bedrijventerrein</li> </ul> <p>Een lokaal bedrijf is een kleinschalig bedrijf met een beperkte impact:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- op vlak van ruimte (ruimte-inname en uitwendig voorkomen)</li> <li>- op vlak van milieu (geen milieubelastend karakter)</li> <li>- op vlak van verkeer (weinig verkeersgenererend)</li> </ul> <p>De maximale perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>.</p>	<p>De aanleg van openbare infrastructuur (wegen en bijhorende parkeerplaatsen, cabines, bufferbekkens...) binnen deze zone is het mogelijk om zo een optimale invulling van het terrein voor kleinere bedrijven mogelijk te maken.</p> <p>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postloket, een gemeenschappelijke parking.</p> <p>“Lokaal” verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf, wel naar het kleinschalig karakter en de beperkte impact van het bedrijf.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>Bedrijven met een grote impact op het vlak van ruimte (grootschalige bedrijven), op het vlak van milieu (milieubelastend karakter) en/of op het vlak van mobiliteit (sterk verkeersgenererende bedrijven) zijn niet toegelaten.</p> <p>Volgende activiteiten zijn <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel</li> <li>- afvalverwerking met inbegrip van recyclage</li> <li>- seveso-bedrijven</li> <li>- verwerking en bewerking van mest of slib</li> <li>- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen</li> <li>- activiteiten die een grote mobiliteits- en/of lawaaihinder genereren</li> </ul> <p>De huidige activiteiten binnen de bestaande bebouwing kunnen behouden blijven.</p>	<p>Onder huidige activiteiten wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de kringloopwinkel</li> <li>- de opslagloods van de technische dienst</li> <li>- de buitenopslag van de technische dienst</li> <li>- het hondenasiel</li> </ul>

**1.2. KANTOREN EN TOONZALEN**

Kantoren, verkoopsruimten en toonzalen met een gezamenlijke vloeroppervlakte tot max. 25% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.

Indien de vloeroppervlakte, ingenomen voor kantoren, exporuimtes, gezondheidsinstellingen, ontvangstruimte meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt, dan dient het gedeelte boven de 100 m<sup>2</sup> op de verdieping worden georganiseerd.

Langs de Avelgemstraat zijn kantoren, verkoopsruimten en toonzalen met een gezamenlijke vloeroppervlakte tot max. 50% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.

Indien de vloeroppervlakte, ingenomen voor kantoren, exporuimtes, gezondheidsinstellingen, ontvangstruimte meer dan 200 m<sup>2</sup> bedraagt, dan dient het gedeelte boven de 200 m<sup>2</sup> op de verdieping worden georganiseerd.

In het kader van duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik moet gestreefd worden naar een maximaal terreingebruik en wordt het bouwen in verschillende bouwfysische bouwlagen aangemoedigd voor de dienstlokalen, kantoren (zie kantoren...) en voor de bedrijfswoning.

Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooraactiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.

**1.3. ONTSLUITING EN INTERNE WEGENIS**

De ontsluiting van de zone dient te gebeuren langs de Avelgemstraat (zie "10. ontsluiting (ind. overdruk)"). Ook de achterliggende percelen die niet grenzen aan de Avelgemstraat dienen hier te ontsluiten. De KMO-zone (of een gedeelte daarvan) mag niet ontsloten worden via de Kastanjeboomstraat, met uitzondering van toegangen tot bedrijfswoningen.

Bij de interne wegenis is de rijbaan maximaal 7 m breed, goten inclusief.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>1.4. ARCHITECTURALE KWALITEIT</b></p> <p>Iedere economische entiteit 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 buitenmuren van alle gebouwen dienen een esthetisch en net uitzicht te hebben en moeten uitgevoerd worden in de daartoe geschikte materialen. Blinde gevels naar het openbaar domein van de Avelgemstraat of de interne ontsluiting worden niet toegelaten.</p> <p>Kantoren en woningen moeten volwaardig geïntegreerd worden in het globale volume van het gebouw. (Verlaagde) bijgebouwen buiten het eigenlijke bedrijfsgebouw zijn niet toegelaten.</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>1.5. BOUWVOORSCHRIFTEN</b></p> <p><b>Bouwhoogte</b></p> <p>Voor de bedrijfsgebouwen is er een verplichte bouwhoogte van 6,5 meter voor het volledige volume.</p> <p>Beperkte afwijkingen zijn mogelijk voor constructies en installaties omwille van (milieu-)technische en bedrijfseconomische redenen.</p> <p><b>Dakuitzicht</b></p> <p>Alle bedrijfsgebouwen dienen qua uitzicht een plat dak te hebben. Dit houdt in dat de kroonlijst horizontaal moet zijn langs de vier zijden. Indien een beperkt hellend dak wordt voorzien mag de nok ervan nergens boven de kroonlijst uitsteken.</p> <p><b>Afstand</b></p> <p>Ten opzichte van aanpalende woonpercelen wordt een bouwvrije zone van 14 m gerespecteerd.</p>	<p>Onder constructies en installaties, nodig omwille van (milieu-)technische en bedrijfseconomische redenen, worden o.a. verstaan: schouwen, filters en silo's.</p> <p>In het kader van het verkrijgen van een uniform, kwalitatief uitzicht van het bedrijventerrein is een plat dak verplicht.</p> <p>Dit voorschrift wordt opgenomen om te vermijden dat bedrijfsgebouwen te dicht tegen woonpercelen komen te staan.</p> <p>De 14 m bestaat uit 10 m bufferzone plus nog eens 4 m. Deze 4 m zorgt ervoor dat een doorgang voor bvb. de brandweer behouden wordt rond de bedrijfsgebouwen.</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>1.6. BEDRIJFSWONINGEN</b></p> <p>Bij het bedrijf is één bedrijfswoning toegelaten, voor zover het volume van de woning beperkt blijft tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup> en de woning ruimtelijk en architecturaal geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw.</p>	
<p><b>1.7. RECLAME</b></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><b>1.8. PARKEREN</b></p> <p>Ieder bedrijf is verplicht op eigen terrein of op collectieve terreinen 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.</p> <p>Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.</p> <p>Er dient ofwel een collectieve fietsenstalling te worden voorzien ofwel een afzonderlijke fietsenstalling per bedrijf. Er dienen minimum 5 fietsenstalplaatsen per bedrijf te worden voorzien.</p>	
<p><b>1.9. OPSLAG EN STAPELEN</b></p> <p>De opslag van goederen dient maximaal binnen de gebouwen georganiseerd te worden. De opslag in open lucht is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Men dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen.</li> <li>- De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende gebouwen en de omgeving.</li> <li>- De opslag mag niet gebeuren op een locatie zichtbaar vanaf het openbaar domein.</li> <li>- De opslag mag niet hoger dan 2 meter zijn.</li> </ul>	

**1.10. BESTAANDE GEBOUWEN**

Bestaande gebouwen die afwijken van de voorschriften mogen behouden en verbouwd worden voor:

- de bestaande activiteiten
  - de vestiging van nieuwe activiteiten, voor zover rekening wordt gehouden met de bepalingen rond bestemming (zie "1.1. Bestemming").
- De bestaande gebouwen kunnen aangepast en opgesplitst worden.
  - In de bestaande gebouwen zijn bedrijven toegelaten met een perceelsoppervlakte groter dan 5.000 m<sup>2</sup>.
  - Verbouwingen, uitbreidingen of aanpassingen aan de bestaande gebouwen mogen de ontsluiting van het gebied (zie "10 ontsluiting (ind. overdruk)") niet hypothekeren.
  - De ontsluiting van de gebouwen dient te gebeuren via een aantakking op de interne ontsluitingsweg, die aansluit op de Avelgemstraat t.h.v. de overdruk op het verordenend grafisch plan (zie "10. ontsluiting (ind. overdruk)").
  - Bestaande gebouwen, die niet langer functioneel bruikbaar zijn voor de bestaande exploitatie, kunnen afgebroken worden en vervangen worden door een nieuwbouwvolume conform de voorschriften van deze zone of volgens het volume, de inplanting en het gabariet van het bestaand gebouw.

Bij herbouw en grondige renovatie moeten de voorschriften van de zone gevolgd worden of moet het gebouw herbouwd worden volgens het bestaande volume, de bestaande inplanting en gabariet.

Met de bestaande bebouwing wordt de bebouwing bedoeld die bij de opmaak van dit RUP bestaat. Het gaat om de gebouwengroep aan de Avelgemstraat, de loods van de technische dienst, het hondenasiel en de langgerekte bedrijfsgebouwen (zie *feitelijke toestand*).


**1.11. INRICHTINGSSTUDIE**

Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen, voor grootschalige renovaties of uitbreidingen of voor herbouw van bestaande constructies wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:

- het efficiënt ruimtegebruik
- het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat
- een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsperceel en afwerking van de bedrijfsgebouwen
- de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving
- de relatie met het openbaar domein
- het parkeren, de verkeersontsluiting (inclusief zachte weggebruikers) en de invloed op de mobiliteit
- de manier waarop omgegaan wordt met het binnen de zone aanwezige erfgoed
- maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen
- de omgang met zichtrelaties

De inrichtingsstudie 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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen wordt ondermeer verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<b>2. ZONE VOOR WOONGROEP IN AGRARISCH GEBIED</b> 	hoofdcategorie: wonen
<b>2.1. BESTEMMING</b>  Het gebied is bestemd voor wonen. Er zijn geen nevenfuncties toegelaten.  De zone is louter bestemd voor eengezinswoningen. Het opsplitsen van een eengezinswoning of de oprichting van een meergezinswoning wordt niet toegestaan.	Het tijdelijk opsplitsen van een woning in functie van zorgwonen is wel toegestaan, aangezien dit geen effectieve opsplitsing van de woning betreft.
<b>2.2. BESTAANDE WONINGEN</b>  De bestaande woningen kunnen behouden blijven en verbouwd worden tot een maximaal toelaatbaar volume van 1.000 m <sup>3</sup> , voor zover het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot één.  De bestaande woningen kunnen ook afgebroken en vervangen worden door maximaal één nieuwe woning met een maximaal volume van 1.000 m <sup>3</sup> .	
<b>2.3. TUINAANLEG</b>  De niet-bebouwde gedeeltes moeten als tuin worden aangelegd. Nieuwe, kleine constructies, behorende tot de normale tuinuitrusting, afsluitingen en verhardingen ten behoeve van de toegang tot de woning, oprit, terras en tuinpaden zijn op het perceel vergunbaar.  Eventuele bijgebouwen zijn beperkt tot een maximale oppervlakte van 40 m <sup>2</sup> en een gezamenlijk bouwvolume van 100 m <sup>3</sup> .  De aanleg van een zwembad is vergunbaar voor zover de oppervlakte beperkt blijft tot 50 m <sup>2</sup> .	Onder kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting, wordt ondermeer verstaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- tuinhuis, hok voor dieren, serre</li> <li>- siervijvers met aanhorigheden</li> <li>- pergola's</li> <li>- ...</li> </ul>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>3. ZONE VOOR GEMEENSCHAPS-VOORZIENINGEN MET NABESTEMMING LOKALE BEDRIJVEN</b></p>	<p>hoofdcategorie: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen</p>
<p>De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, private en openbare verharde en groene ruimten, interne wegenis en groenbuffer.</p> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten. Tevens zijn alle werken toegelaten om private en openbare verharde en groene ruimten, interne wegenis en waterbuffering aan te leggen.</p> <p>Loketfuncties worden niet toegelaten. Activiteiten die een grote mobiliteits- en/of lawaaihinder genereren worden niet toegelaten.</p> <p>Indien er gekozen wordt voor de nabestemming (lokale bedrijven), gelden de voorschriften van de zone voor lokale bedrijven (<i>zie "1. zone voor lokale bedrijven"</i>).</p>	<p>Volgende functies zouden onder andere mogelijk zijn als gemeenschapsvoorzieningen:</p> <p>brandweerkazerne, educatieve doeleinden (school, opleiding, vorming), lokalen voor (jeugd-)verenigingen, repetitielokalen, recyclagepark, recreatie, ontmoetingsfuncties of andere publieke voorzieningen.</p>
<p><b>3.1. ONTSLUITING</b></p> <p>De ontsluiting van de zone dient te gebeuren langs de Avelgemstraat (<i>zie "10. ontsluiting (ind. overdruk)"</i>).</p>	
<p><b>3.2. ARCHITECTURALE KWALITEIT</b></p> <p>De buitenmuren van alle gebouwen dienen een esthetisch en net uitzicht te hebben en moeten uitgevoerd worden in de daartoe geschikte materialen. Blinde gevels naar het openbaar domein van de Avelgemstraat of de interne ontsluiting worden niet toegelaten.</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>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>3.3. BOUWVOORSCHRIFTEN</b></p> <p><b>Bouwhoogte</b></p> <p>Voor de gebouwen is er een maximale bouwhoogte van 6,5 meter.</p> <p><b>Dakuitzicht</b></p> <p>Alle gebouwen dienen qua uitzicht een plat dak te hebben. Dit houdt in dat de kroonlijst horizontaal moet zijn langs de vier zijden. Indien een beperkt hellend dak wordt voorzien mag de nok ervan nergens boven de kroonlijst uitsteken.</p>	<p>In het kader van het verkrijgen van een uniform, kwalitatief uitzicht van het terrein is een plat dak verplicht.</p>
<p><b>3.4. RECLAME</b></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><b>3.5. PARKEREN</b></p> <p>Iedere functie is verplicht op eigen terrein of op collectieve terreinen voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.</p> <p>Er geldt een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen per functie voor personenwagens en bestelwagens.</p> <p>Elke functie wordt ook verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het gebouw.</p>	

**3.6. INRICHTINGSSTUDIE**

Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen, voor grootschalige renovaties of uitbreidingen of voor herbouw van bestaande constructies wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:



- het efficiënt ruimtegebruik
- het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat
- een kwaliteitsvolle aanleg van het perceel en afwerking van de gebouwen
- de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving
- de relatie met het openbaar domein
- het parkeren, de verkeersontsluiting (inclusief zachte weggebruikers) en de invloed op de mobiliteit
- maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen


De inrichtingsstudie 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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen wordt ondermeer verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>4. GROENBUFFER (OVERDRUK)</b></p> <p><b>4.1. BESTEMMING</b></p> <p>Het gebied ter hoogte van deze overdruk is bestemd als bufferstrook met het oog op buffering van de activiteiten in zone 1 en zone 3 ten opzichte van de aanpalende woningen</p> <p>In de zone voor buffer mag noch gebouwd noch gestapeld worden. De zone mag niet verhard worden of ingericht worden in functie van parking of circulatie. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de groenbuffer, de aanleg van een groene talud, de aanleg van infiltratiezones of wateropvangbekkens en de aanleg van wandelwegen zijn toegelaten.</p> <p><b>4.2. INRICHTING EN REALISATIE</b></p> <p>De minimale breedte van de bufferstrook is aangegeven op het verordenend plan. De bufferstrook wordt beplant met streekeigen struiken en streekeigen hoogstammige bomen. De groenbuffer dient aangevuld te worden met een aantal wintergroene heesters en/of bomen.</p> <p>De buffer dient te worden gerealiseerd minstens gelijktijdig met de terreinaanlegwerken voor de realisatie van het lokale bedrijventerrein.</p> <p>In geval van een gefaseerde ontwikkeling van de zone kan de buffer per fase worden gerealiseerd: minstens het deel van de buffer dat grenst aan het deel van de zone dat zal worden ontwikkeld, dient te worden gerealiseerd en dit minstens gelijktijdig met het begin van uitvoeren van de eerste werken of handelingen op het betreffende deel van het bedrijventerrein en waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is vereist.</p> <p><b>4.3. TALUD</b></p> <p>De groenbuffer moet aangelegd worden op een talud van min. 2 m hoogte.</p>	<p>Een groene buffer moet een overgang vormen tussen twee bestemmingen en dient ter bescherming en of afscherming van de aanpalende private bewoning.</p> <p>Indien slechts een deel van de zone wordt ontwikkeld moet enkel voor dat deel de buffer worden aangelegd.</p> <p>Het talud zorgt voor een betere buffering (ook in de winter) en houdt beter geluid tegen.</p>



5. WATERBUFFER (INDICATIEVE OVERDRUK)		
<p>Het gebied, dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van waterbufferbekkens, afwateringsgrachten en waterinfiltratievoorzieningen, die noodzakelijk zijn voor het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied, en voor de aanleg van publiek groen.</p>		<p>De waterinfiltratievoorzieningen en waterbufferbekkens moeten volgens de vigerende wetgeving inzake de vertraagde afvoer en buffering van hemelwater worden aangelegd.</p>
<p>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.</p> <p>De vorm en aanleg van de waterbuffer moet in relatie staan tot het nabijgelegen waardevol gebouw (<i>zie "8. waardevol gebouw (overdruk)"</i>).</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies wordt een inrichtingsstudie gevoegd, zoals vastgelegd in de voorschriften voor de onderliggende zone voor lokale bedrijven (<i>zie "1.11. Inrichtingsstudie"</i>).</p> <p>De ontwikkelaar van het bedrijventerrein staat in voor de aanleg van dit gebied.</p>		
6. BOUWVRIJE STROOK (OVERDRUK)		
<p>Het gebied ter hoogte van deze overdruk is bestemd als bufferstrook met het oog op buffering van de activiteiten in zone 1 en zone 3 ten opzichte van de voetgangers- en fietsersverbinding.</p>		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>In deze zone mag noch gebouwd noch gestapeld worden. De zone mag niet verhard worden of ingericht worden in functie van parking of circulatie, behoudens het aanleggen van een verbinding van de voetgangers- en fietsersdoorsteek met het openbaar domein in de zone voor lokale bedrijven en de zone voor gemeenschapsvoorzieningen met nabestemming.</p> <p>De minimale breedte van de bufferstrook bedraagt 15 m en is aangegeven op het verordenend plan. De bufferstrook bestaat uit gras of laag groen met een aantal solitaire bomen.</p>	<p>Het zicht op de waardevolle gebouwen dient behouden te blijven. De bomen mogen dit zicht niet verstoren en moeten dus op een voldoende grote afstand van elkaar staan.</p>
<p>De buffer dient te worden gerealiseerd minstens gelijktijdig met de terreinaanlegwerken voor de realisatie van het lokale bedrijventerrein.</p>	
<p><b>7. TUINEN (OVERDRUK)</b></p>	
<p>Het gebied ter hoogte van de overdruk is voorbehouden voor tuinen van bedrijfswoningen.</p> <p>Indien er geen bedrijfswoning is op het betreffende lot, moet de aangeduide zone als groenbuffer worden ingericht, volgens de voorschriften 4.1-4.2 van de overdruk groenbuffer (zie 4. groenbuffer (overdruk), 4.1-4.2).</p>	
<p>De tuinzone dient te worden ingericht met gras en groen.</p> <p>Bebouwing en verharding zijn niet toegelaten, met uitzondering van strikt noodzakelijke verhardingen ten behoeve van de toegang tot de woning, oprit, terras en tuinpaden. De maximale verharde oppervlakte per lot is 80 m<sup>2</sup>. Alle verhardingen dienen te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen of materialen met een open voeg.</p>	
<p>De tuinen dienen een minimum diepte te hebben van 10 m, zoals aangeduid op het grafisch plan.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>8. WAARDEVOL GEBOUW (OVERDRUK)</b> 		
<p>Bestaande waardevolle (delen van) gebouwen worden met dit symbool aangeduid op het verordenend grafisch plan.</p> <p>Binnen de gebouwen, aangeduid met deze overdruk, zijn volgende bestemmingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- socio-culturele voorzieningen</li> <li>- recreatieve voorzieningen</li> </ul> <p>De bestaande schouw moet in stand gehouden worden en mag niet gesloopt worden.</p>		Deze overdruk laat meer bestemmingen toe dan toegelaten zijn in de onderliggende zone voor lokale bedrijven.
<b>9. UITBREIDEN KEERPUNT (INDICATIEVE OVERDRUK)</b> 		
<p>Het gebied ter hoogte van de overdruk dient voor het vergroten, het beheer en onderhoud van het keerpunt aan het uiteinde van de Avelgemstraat.</p> <p>Het aanleggen van parkeerplaatsen is toegelaten.</p> <p>Alle boven- en ondergrondse werken, noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein, zijn toegelaten.</p> <p>Openbare wegeis zal in functie van het type en gewenste gebruik van de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter.</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>		

**10. ONTSLUITING (INDICATIEVE OVERDRUK)**

Ter hoogte van de aanduiding op het verordenend grafisch plan kan een toegang vanaf de Avelgemstraat tot de zone voor lokale bedrijven en de zone voor gemeenschapsvoorzieningen met nabestemming zone voor lokale bedrijven ingericht worden.

Ter hoogte van deze overdruk kan niet gebouwd worden, om de ontsluiting van het gebied niet te hypothekeren.

De huidige toegang vanaf de Avelgemstraat naar het bestaande containerpark mag behouden blijven omwille van de aansluiting op de interne organisatie van het containerpark.

Bij een eventuele uitbreiding of herorganisatie van het containerpark moet de aansluiting gemaakt worden op de centrale ontsluiting van de zones 1 en 3.

De breedte van de rijbaan bij de toegangsweg is max. 8 meter ter hoogte van de rooilijn aan de Avelgemstraat, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.

**11. VOETGANGERS- EN FIETSERSVERBINDING (INDICATIEVE OVERDRUK)**

Ter hoogte van de overdruk op het verordenend grafisch plan wordt de bestaande voetgangers- en fietsersverbinding, die de Kastanjeboomstraat verbindt met het keerpunt aan de insteek naar de Avelgemstraat en waarvan de as gelegen is op de perceelsgrens, behouden.

Ter hoogte van deze overdruk zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voetgangers- en fietsersverbinding en aanhorigheden.

Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.

Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.

---

**VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN****TOELICHTING**

---

De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk. De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de voetgangers en fietsers, met een minimale breedte van 1,75 m binnen de zone van het RUP.

---

**12. HOOGSPANNINGSLEIDING (OVERDRUK)**

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.

De onderliggende bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.

---