1. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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

- de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Leemput voorzover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
  - zone voor industrieën, handel en kantoren
  - zone voor achteruitbouwstrook
  - zone voor het aanleggen van een groenscherm
- de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Marny voorzover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
  - zone voor bedrijvigheid
  - zone voor groenscherm
- de volgende verkavelingsvergunningen gelegen binnen het plangebied worden opgeheven:
  - 2095/2
  - 2095/1
  - 2352/1
  - 981/1
  - 1008/1
- 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
  - agrarisch gebied
  - woongebied met landelijk karakter
  - milieubelastende industrieën
  - reservergebied voor beperkte industriële uitbreiding, grondkleur 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
0. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	
0.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID 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.	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. Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes. 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...
0.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT 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.	Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...
0.3. BESTAANDE BEBOUWING, FUNCTIES EN INRICHTINGEN 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.	De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen. Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.
0.4. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING 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. 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.	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.
0.5. GROENBEHEER Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.	Het bestaand groen binnen het plangebied van het RUP (ongeacht de bestemmingszone) dient maximaal bewaard te blijven.
0.6. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse 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.	Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1. ZONE VOOR KLEINE EN MIDDELGROTE BEDRIJVEN **A/B**	hoofdcategorie: bedrijvigheid
Onderstaande voorschriften zijn van toepassing op zone A en zone B, met uitzondering van de voorschriften die specifiek vermeld worden.	
1.1. BESTEMMING	
De zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten: - productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen. Volgende activiteiten zijn niet toegelaten: - kleinhandel - autonome kantoren - groothandel - transport, op- en overslag en fysieke distributie - afvalverwerking - verwerking en bewerking van bouwmaterialen - verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsoorten - SEVESO-bedrijven - louter opslag van goederen	Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen. Groothandel moet begrepen worden als handel tussen ondernemingen; niet rechtstreeks aan de particuliere eindgebruiker (dus geen particulier met een BTW-nummer). Groothandel kan zowel betrekking hebben op volumegoederen als op kleine goederen.
Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor: - openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. - infrastructuur en voorzieningen in functie van integraal waterbeheer (incluis vertraagde afvoer van het hemelwater) - de aanleg, het beheer en onderhoud van groene buffers tussen de bedrijvenzone en de aanpalende functies - gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan en op schaal van het bedrijventerrein.	Onder aanhorigheden van weginfrastructuur 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. Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, facility center, copy center, een mobipunt, een gemeenschappelijke parking.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1.2. VOLGENDE ONDERGESCHIKTE ACTIVITEITEN WORDEN TOEGELATEN: - 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.	Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn: - 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
1.3. PERCEELSOPPERVLAKTE VOOR ZONE 1 A De perceelsoppervlakte bedraagt minimaal 2.000 en maximaal 10.000 m². Uitzonderingen zijn toegestaan voor: - percelen met bestaande vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone - percelen met gemeenschappelijke of complementaire voorzieningen - percelen met bedrijfsverzamelgebouwen. De totale oppervlakte van deze percelen mag niet meer bedragen dan 10% van de volledige bedrijfszone (exclusief de ruimte voor water en groen). De minimale vloeroppervlakte per unit bedraagt 250 m²	Bedrijfsverzamelgebouwen: voorbeelden daarvan zijn gebouwen waarin verschillende bedrijven hun kantoren voor administratieve diensten groeperen en/of waarin meerdere bedrijfsunits zijn ondergebracht. Op een bedrijfszone van 5,85 ha kan er maximum 0,56 ha (10%) worden ingezet voor units met een afwijkende oppervlakte.
1.4. PERCEELSOPPERVLAKTE VOOR ZONE 1 B De perceelsoppervlakte bedraagt minimaal 2.000 en maximaal 10.000 m². Het bedrijventerrein kan niet opgesplitst worden voor meerdere afzonderlijke bedrijven die geen ruimtelijke en functionele band met elkaar hebben. KMO-units worden uitgesloten. Uitzonderingen zijn toegestaan voor: - percelen met bestaande vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone - percelen met gemeenschappelijke of complementaire voorzieningen	In deze zone kunnen er maximaal 3 verschillende bedrijven worden gevestigd.
1.5. BOUWVOORSCHRIFTEN • De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 7 m. • De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 15 m. • Er moet worden gestreefd naar het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat. • Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken. • 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. Er moet worden gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. • Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw. • Alle gebouwen dienen te worden gebouwd volgens een orthogonaal patroon, loodrecht of parallel aan de interne wegeninfrastructuur van het bedrijventerrein **(enkel van toepassing bij zone 1 A)**.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1.6. VRIJE STROKEN De bedrijfsgebouwen mogen tot tegen één zijperceelgrens worden opgericht, mits aandacht voor brandveiligheidsnormen en goed nabuurschap. T.o.v. de andere zijperceelsgrens en de achterperceelsgrens moet een vrije strook bewaard worden van minimum 4 meter. Deze vrije zijstroken moeten zo worden aangelegd dat er permanent doortocht kan worden verleend ten behoeve van brandbestrijding en mogen bijgevolg niet ingenomen worden voor parking of opslag. De vrije stroken mogen verhard worden. De verharding dient uitgevoerd in een materiaal dat geen stofvorming geeft voor de omgeving (bv. asfalt, betonverharding, betonklinkers, grasdallen...).	
1.7. RUIMTE OM TE PARKEREN, STATIONEREN EN CIRCULEREN • Ieder bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. Met voldoende parkeerplaatsen worden volgende minimumaantallen bedoeld: - 6 parkeerplaatsen per bedrijf - 3 parkeerplaatsen per unit voor het bedrijfsverzamelgebouw **(enkel van toepassing bij zone 1 A)** • Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd. 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. • Per 6 parkeerplaatsen dient er op eigen terrein minstens één hoogstammige boom te worden aangeplant. Een plantvak voor een boom moet minimum 10 m^2 groot zijn. • Als de bodem waterinfiltratie toelaat, moeten parkeerplaatsen in waterdoorlatende materialen worden aangelegd. • Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, bij voorkeur binnen het bedrijfsgebouw of desgevallend zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.	
1.8. OPSLAG De opslag van goederen dient maximaal binnen het gebouw te worden georganiseerd. De opslag buiten het gebouw is slechts beperkt toegelaten onder volgende voorwaarden: - De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de omgeving. Desgevallend moeten aanvullende inrichtingen en constructies (zoals keermuren of luifels) worden aangebracht om de hinder t.o.v. de omgeving te beperken. - De opslag mag niet gebeuren zichtbaar vanaf het openbaar domein. - De opslag mag de vrije doortocht ten behoeve van brandbestrijding niet belemmeren.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1.9. INRICHTINGSSTUDIE VOOR ZONE 1 A Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen binnen de afgebakende zone wordt een inrichtingsstudie voor de volledige zone gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan: - Eén toegang tot het bedrijventerrein (verplicht vanaf de Sprietestraat). Geen toegangen voor gemotoriseerd verkeer vanaf de Ingelramstraat. - Trage verbinding van het bedrijventerrein tot de fietssnelweg en langs de Zomerbeek - Het open leggen van de ingebuisde delen van de Zomerbeek en de Stuivebergbeek - Het efficiënt en duurzaam ruimtegebruik - De maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving - De gewenste maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding. Deze maatregelen dienen in een gezamenlijke waterbuffer te worden opgenomen. - Het voorzien van voldoende nuttig en aaneengesloten groen. - De invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers. - Het parkeren van zowel voertuigen als fietsen. - Het vrijwaren van de mogelijkheid om resterende niet-bebouwde delen in een latere fase te ontwikkelen. 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 omgevingsvergunning 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.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1.10. INRICHTINGSSTUDIE VOOR ZONE 1 B Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen binnen de afgebakende zone wordt een inrichtingsstudie voor de volledige zone gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan: - één toegang tot het bedrijventerrein (verplicht vanaf de Sprietestraat) - het openleggen van de ingebuisde delen van de Krekelbeek - het efficiënt en duurzaam ruimtegebruik - de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving - de gewenste maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding. Deze maatregelen dienen in een gezamenlijke waterbuffer opgenomen te worden. - het voorzien van voldoende nuttig en aaneengesloten groen - de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers - het parkeren van zowel voertuigen als fietsen - het vrijwaren van de mogelijkheid om resterende niet-bebouwde delen in een latere fase te ontwikkelen 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 omgevingsvergunning 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.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
2. ZONE VOOR KLEINSCHALIGE AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN	hoofdcategorie: bedrijvigheid
2.1. BESTEMMING De zone is bestemd voor kleinschalige, ambachtelijke bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten: - productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen. Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten: - kleinhandel - autonome kantoren - milieuhinderlijke bedrijven - groothandel - transport, op- en overslag en fysieke distributie - afvalverwerking - verwerking en bewerking van bouwmaterialen - verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsoorten - SEVESO-bedrijven - indoor-recreatie Enkel bedrijven met een beperkte omgevingsimpact zijn toegestaan. Deze beperkingen betreffen zowel ruimte, milieu als verkeer. Er wordt slechts één economische activiteit per perceel toegelaten. Deze activiteit dient economisch verbonden te zijn met de woonfunctie langs de Sprietestraat. Behalve als deze bedrijfskavel groter is dan 2.500 m^2 bruto-oppervlakte waarbij één bijkomend bedrijf mogelijk is per schijf van 2.500 m^2.	De toegelaten activiteiten moeten verenigbaar zijn met de woonomgeving. Grootschalige kleinhandel moet begrepen worden als handel aan particulieren van volumegoederen (dit zijn artikelen die veel winkelruimte innemen, op een niet dagelijkse basis te worden aangekocht en een beperkte mobiliteit genereren. Voorbeelden hiervan zijn electro, meubelen, fietsen...). De typische 'baanwinkels' kunnen beschouwd worden als grootschalige kleinhandel. Een warenhuis bijvoorbeeld wordt niet als grootschalige kleinhandel beschouwd, hoewel op grote schaal handel wordt gedreven. De verkochte goederen in een warenhuis zijn in de regel klein. Groothandel moet begrepen worden als handel tussen ondernemingen; niet rechtstreeks aan de particuliere eindgebruiker. Groothandel kan zowel betrekking hebben op volumegoederen als op kleine goederen. Indoor-recreatie: indoor-speeltuin, karting, lasershooting, escape-rooms...
2.2. BOUWVOORSCHRIFTEN • De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 8 m. • Er moet worden gestreefd naar het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat. • Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken. • Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving. Er moet worden gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. • Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw. • Indien het perceel aansluit aan een woonkavel dient er een groenbuffer te worden aangelegd op eigen terrein.	Een groenbuffer komt de landschappelijke integratie van deze bedrijvigheid ten goede.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
2.3. VRIJE STROKEN • In principe moet een vrije strook bewaard worden van minimum 4 meter t.o.v. alle perceelsgrenzen, die niet palen aan het openbaar domein. Deze vrije strook geldt niet voor percelen die aansluiten op andere bestaande percelen van eenzelfde bedrijf, tenzij opgelegd door de brandweer. • Deze vrije stroken moeten zo aangelegd worden dat permanent doortocht kan worden verleend ten behoeve van de brandbestrijding en mogen bijgevolg niet ingenomen worden voor parking of opslag. De vrije stroken mogen verhard worden. De verharding dient uitgevoerd in een materiaal dat geen stofvorming geeft voor de omgeving (bv. asfalt, betonverharding, betonklinkers, grasdallen...). • De bedrijfsgebouwen mogen tot tegen één zijperceelgrens worden opgericht, mits aandacht voor brandveiligheidsnormen en goed nabuurschap.	
2.4. OPSLAG De opslag van goederen dient maximaal binnen het gebouw te worden georganiseerd. De opslag buiten het gebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden: - De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de omgeving. Desgevallend moeten aanvullende inrichtingen en constructies (zoals keermuren of luifels) of passende maatregelen worden voorzien om de hinder t.o.v. de omgeving te beperken. - De opslag mag niet gebeuren zichtbaar vanaf het openbaar domein. - De opslag mag de vrije doortocht ten behoeve van brandbestrijding niet belemmeren.	
2.5. RUIMTE OM TE PARKEREN, STATIONEREN EN CIRCULEREN Ieder bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. De toegang tot het bedrijf is enkel toegelaten via een rechtstreekse ontsluiting op de Sprietestraat.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
3. ZONE VOOR WONEN MET BEPERKTE NEVENFUNCTIES	hoofdcategorie: wonen
3.1. BESTEMMING Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen op schaal van de buurt zijn eveneens toegelaten als hoofdfunctie. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: diensten en kantoren. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekking worden toegelaten. Nevenfuncties moeten functioneel en ruimtelijk gekoppeld zijn aan de hoofdfunctie. Nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.	Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...). Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen... Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden... Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen op schaal van de buurt: kleine school, buurthuis, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes... Diensten: bv. kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk (individueel/groepspraktijk), kinesitherapeut, apotheek... Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...
3.2. MINIMALE ONBEBOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKTE Minimum 40% van (het deel van) het perceel gelegen binnen deze zone moet onbebouwd en onverhard blijven.	Dit voorschrift heeft als doel om het ruimtebeslag te beperken en zo voldoende ruimte voor natuurlijk groen (geen kunstmatig groen) en waterinfiltratie toe te laten.
3.3. MAXIMALE OPPERVLAKTE VAN NEVENFUNCTIES Nevenfuncties hebben een maximale vloeroppervlakte van 100 m^2.	Nevenfuncties zijn functies die nevengeschikt zijn aan de dominante woonfunctie binnen de zone. Het heeft geen zin de nevengeschiktheid te beoordelen in termen van oppervlakte per perceel. De woningoppervlakte kan met andere woorden in sommige gevallen kleiner zijn dan de oppervlakte van de nevenfunctie.
3.4. WONINGTYPOLOGIE Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in - halfopen bebouwing. Bij halfopen bebouwing moet aan één zijde van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden. - open bebouwing. Bij open bebouwing moeten aan twee zijdes van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

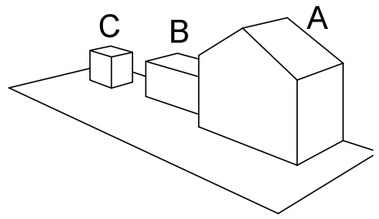
3.5. BOUWVOORSCHRIFTEN

- Hoofdvolumes (A): maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume OF een equivalente kroonlijsthoogte van maximum 7 m hoog.
- Bij halfopen bebouwing moet de bouwdiepte op de verdiepingen harmonisch aansluiten op de aanpalende gebouwen.
- Nevenvolumes (B) en bijgebouwen (C) zijn maximum één bouwlaag en 3,5 m hoog.
- Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-) ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.
- De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.
- Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Deze dakhelling kan slechts voor maximaal 1/3e van de gevelbreedte doorbroken worden door dakkappellen en andere uitpandige constructies.
- Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan worden voorzien onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Het volume van 'de bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak passen.
- In de vrije zijtuinstroken zijn geen gesloten carports, garages of bergingen toegelaten, maar wel open carports tot op 0,5 m van de perceelsgrens en tuinbergingen tot op 1 m van de perceelsgrens.

Het hoofdvolume (A) is het hoogste bouwvolume aan de straatzijde.

Het nevenvolume (B) is het achterliggende bouwvolume op één bouwlaag.

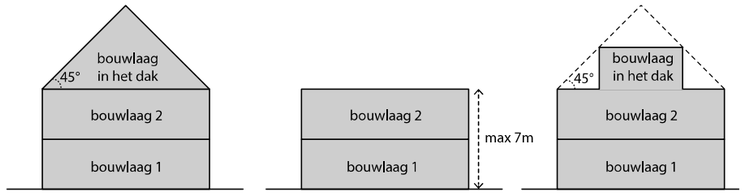
Bijgebouwen (C) zijn kleine, losstaande gebouwen in de tuinzone (bv. tuinhuis, garage, ...).



Hoofdvolume met hellend dak - maximum dakhelling 45°

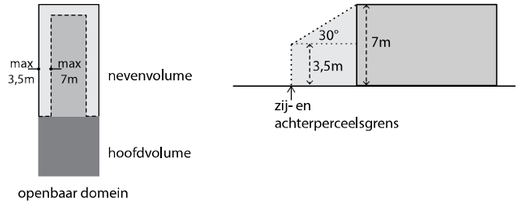
Hoofdvolume met plat dak

Hoofdvolume met penthouse



Maximum hoogte van nevenvolumes - bovenaanzicht-

Dwarsdoorsnede van nevenvolumes



Richtinggevend wordt meegegeven dat:

- een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak.
- vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.

Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie mag het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag maximum 1 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.

3.6. WONINGDICHTHEID

Bij de realisatie van nieuwe verkavelingen of groepswoningbouwprojecten geldt een bruto-woningdichtheid van maximum 15 woningen per ha. De woningdichtheid moet worden verrekend over de bruto-oppervlakte van het desbetreffende woonproject (dit is de oppervlakte van de woonpercelen vermeerderd met de oppervlakte van het aanpalende openbaar domein binnen deze zone).

De woningdichtheid kan enkel worden beoordeeld voor nieuwe woonprojecten van een zekere omvang. Het heeft geen zin deze dichtheid per perceel te beoordelen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
4. ZONE VOOR LANDBOUW	hoofdcategorie: landbouw subcategorie: agrarisch gebied
4.1. BESTEMMING De zone is bestemd voor de beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.	Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: hoevetoerisme (dat valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een bedrijf, waterverzamelbekken op niveau van het bedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden …. Een landbouwbedrijf is een werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw. Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om een hotel. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel worden bekeken. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevetoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruimten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw…. Bebossing in landbouwgebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid worden beoordeeld aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
5. GEMENGD OPENRUIMTEGEBIED	hoofdcategorie: overig groen subcategorie: gemengd openruimtegebied
5.1. BESTEMMING Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en landbouw nevengeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.	Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als openruimtegebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied. Het openruimtegebied is in principe een bouwvrij gebied. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van het gebied. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal...). Een dergelijke bebouwing kan slechts worden toegelaten voor openruimtegebieden met een aanzienlijke oppervlakte.
5.2. WATERBEHEERSING Waterbeheersing is een ondergeschikte functie in dit gebied. Werken, handelingen en wijzigingen aan de Krekelbeek zijn binnen deze zone toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.	Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en de bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
6. ZONE VOOR OPENBARE WEGENINFRASTRUCTUUR	hoofdcategorie: afhankelijk van aanpalende bestemmingzones
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. 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. 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.	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. Alle werken, handelingen en wijzigingen worden bij voorkeur ontworpen en gerealiseerd volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.
7. ZONE VOOR GROEN MET WATERBERGEND VERMOGEN	hoofdcategorie: overig groen subcategorie: gemengd openruimtegebied
Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een waterbuffer ten behoeve van de bedrijvenzone 1A.	
Het gebied is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang. Binnen dit gebied zijn ook waterinfiltratievoorzieningen en waterbufferbekkens toegelaten, die noodzakelijk zijn voor het waterbergend vermogen van het aanpalende bedrijventerrein.	De waterinfiltratievoorzieningen en waterbufferbekkens moeten volgens de vigerende wetgeving inzake de vertraagde afvoer en buffering van hemelwater worden aangelegd.
In principe zijn binnen dit gebied geen verhardingen toegelaten, met uitzondering van recreatieve paden en plaatselijke kruisingen van openbare wegen.	
Een beplantingsplan voor de aanleg van de waterbuffer maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bedrijventerrein. 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. De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de waterbuffer. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning moet de waterbuffer aangelegd en beplant zijn.	Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de bedrijvenzone in de directe omgeving. Een beheerplan voor de waterbuffer kan desgewenst opgevraagd worden door de vergunningsverlenende overheid.

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
8.	**OVERDRUK: GROENE BUFFER**	
	Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene buffer tussen de bedrijvenzone en de aanpalende functies.	
	De groene buffer moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met winterbestendige struiken en/of bomen. Het aanleggen van groentaluds en het oprichten van afsluitingen zijn ook toegelaten. De groene buffer dient te worden aangelegd met de breedte zoals opgenomen in het verordenend plan. De groene buffer kan plaatselijk worden versmald omwille van bestaande bebouwing en constructies of kan plaatselijk worden onderbroken omwille van aansluitingen op de openbare weg. Deze onderbrekingen of versmallingen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke. De landschappelijke buffering van de bedrijvenzone dient altijd worden gegarandeerd. Bestaande waardevolle groenelementen moeten worden behouden. De aanleg van de groenbuffer is niet vereist indien deze paalt aan een perceel dat aangewend wordt voor bedrijvigheid binnen zone 2.	
	De groene buffer 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 met inbegrip van de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of omwille van waterbeheersingswerken.	
	Een beplantingsplan voor de aanleg van de groene buffer maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bedrijf. 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. De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de groene buffer. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning moet de groene buffer aangelegd en beplant zijn.	Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de bedrijvenzone in de directe omgeving.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
9. OVERDRUK: WATERBUFFER	
Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een waterbuffer ten behoeve van de bedrijvenzone.	Bij de heraanleg van het bedrijventerrein is deze zone voorbehouden als waterbuffer ten behoeve van het bedrijventerrein.
Het gebied is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang. Binnen dit gebied zijn ook waterinfiltratievoorzieningen en waterbufferbekkens toegelaten, die noodzakelijk zijn voor het waterbergend vermogen van het aanpalende bedrijventerrein.	De waterinfiltratievoorzieningen en waterbufferbekkens moeten volgens de vigerende wetgeving inzake de vertraagde afvoer en buffering van hemelwater worden aangelegd.
In principe zijn binnen dit gebied geen verhardingen toegelaten, met uitzondering van recreatieve paden en plaatselijke kruisingen van openbare wegen.	
Een beplantingsplan voor de aanleg van de waterbuffer maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bedrijf. 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. De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de waterbuffer. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning moet de waterbuffer aangelegd en beplant zijn.	Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de bedrijvenzone in de directe omgeving. Een beheerplan voor de waterbuffer kan desgewenst opgevraagd worden door de vergunningsverlenende overheid.
10. OVERDRUK: ASLIJN VOOR OPENBARE WEGINFRASTRUCTUUR (SYMBOLISCH)	
Het symbool geeft de aslijn weer voor de aanleg van de openbare wegeninfrastructuur.	
De op het verordenend plan aangeduide tracés zijn indicatief. Een aslijn kan verschoven worden over een maximale afstand van 30 m, parallel aan beide zijden van de aslijn. De breedte van het openbaar domein bedraagt maximaal 12 m, waarbinnen de rijweg moet worden aangelegd. 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 erftoegangsweg. De exacte ligging, dimensionering en inrichting van de openbare wegen moeten bepaald worden bij de aanvraag tot omgevingsvergunning. Met uitzondering van de toegang tot de bedrijfspercelen, dienen de stroken buiten de rijweg onverhard aangelegd en groen ingericht te worden.	In het profiel van de weg dient er ruimte te worden gemaakt voor veilig fietsverkeer.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
11. OVERDRUK: ASLIJN VOOR VOETGANGERS- EN FIETSERSVERBINDING (SYMBOLISCH)	
De aslijn geeft symbolisch aan waar een verbinding voor voetgangers- en fietsers moet worden aangelegd. De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen.	