

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16
rup@leiedal.be

Ontwerper - Ruimtelijk Planner:

Hannelore Fabri
Nele Vandaele

Opdrachtgever:

Stad Waregem

Burgemeester:

Kurt Vanryckeghem

Voorzitter Gemeenteraad:

Kurt Vanryckeghem

Algemeen directeur:

Guido De Langhe

1. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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

1.1. SITE DEPRAETERE

- 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 bestemming 'agrarisch gebied'.

1.2. SITE MATTHYS

- De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr 075A Wedage, voorzover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
 - zone voor eengezinswoningen, open bebouwing
 - zone voor bedrijven
 - zone voor kantoren en/of stapelplaatsen
 - zone met nabestemming
 - zone voor parking met groen
 - zone voor oprit
 - zone voor het aanleggen van een groenscherm
 - zone voor het aanleggen van een groenscherm (2)
 - zone voor het aanleggen van een groenscherm en bedieningsweg
 - zone voor wegenis
 - zone met nabestemming (2)
 - zone voor het aanleggen van een bedieningsweg
- 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 bestemming 'agrarisch gebied'.

1.3. SITE MGC

- 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 bestemming '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 is niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

Het RUP wordt onderverdeeld in 3 deelplannen:

- Deelplan 1: Site Depraetere
- Deelplan 2: Site Matthys
- Deelplan 3: Site MGC

De algemene voorschriften gelden voor alle deelplannen en bestemmingszones. Voor de verschillende deelplannen zijn er voor sommige zones bijkomende specifieke voorschriften opgenomen.

O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN**O.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 omgevingsvergunning stedenbouw 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...

O.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...

O.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.

Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.

De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.

Enkel vergund (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.

Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften omwille van technische of hygiënische redenen: bvb. het uitbreiden van sanitair, aanpassingen omwille van brandveiligheidsnormen...

O.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 omgevingsvergunning stedenbouw, 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.

O.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.

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...

DEELPLAN 1: SITE DEPRAETERE

1. ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID		hoofdcategorie: bedrijvigheid
1.1 BESTEMMING De zone is bestemd voor bedrijvigheid. Enkel activiteiten van de eigen bedrijfsvoering zijn toegelaten. Er is maximaal één functioneel samenhangende bedrijfseenheid toegelaten per deelplan.		Een bedrijf kan bestaan uit verschillende vennootschappen (of andere rechtspersonen), waardoor deze zouden kunnen worden beschouwd als meerdere bedrijven. Een dergelijke bedrijfseenheid wordt toegelaten indien het beschouwd kan worden als 1 ruimtelijk en functioneel samenhangend bedrijf. Het is dus niet mogelijk om de bedrijfssite op te delen in diverse KMO-units.
De volgende activiteiten zijn in alle deelplannen niet toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> • Kleinhandel en autonome kantoren die geen onderdeel vormen van de eigen bedrijfswerking • Fysieke distributie en groothandel • Afvalverwerking met inbegrip van recycling • Verwerking en bewerking van mest of slib • Verwerking en bewerking van bodemsoorten met inbegrip van delfstoffen • Grootschalige milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven • 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' 		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. Onder mestverwerking en slibverwerking worden alle verwerking en bewerking van mest of slib begrepen.
1.2 SPECIFIEKE BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN DEELPLAN 1 Enkel volgende hoofdactiviteiten worden toegelaten bij deelplan 1: <ul style="list-style-type: none"> • Opslag van goederen en materialen • Productie van energie • Openbare en private groene en verharde ruimten Slechts volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten bij deelplan 1: <ul style="list-style-type: none"> • Kantoren met een maximale vloeroppervlakte van 150 m², ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van het bedrijf, zijn toegelaten in de bouwzone voor zover de activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. • Er is maximaal 1 bedrijfswoning toegelaten op de site met een maximaal volume van 1.000 m³. De bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen vormen één entiteit die niet opgesplitst kan worden. 		Ondergeschikte activiteiten, zijn activiteiten die geen deel uitmaken van de hoofdactiviteiten van het bedrijf. De bebouwde vloeroppervlakte is de som van de aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van het gebouw.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.3 BOUWVOORSCHRIFTEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er mag enkel bebouwing opgericht worden in de daartoe aangeduide overdrukzones. Dit zijn maximale bouwzones. • Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken. • De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 6 m met uitzondering van waar een overdruk iets anders specificeert en waar de gabarietregel van toepassing is. 	<p>De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het bestaande maaiveld tot de nok van het gebouw in geval van hellend dak of de dakrand in geval van een plat dak.</p>
<p>1.4 BIJKOMENDE BOUWVOORSCHRIFTEN DEELPLAN 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 15 m. 	
<p>1.5 MOBILITEITSTOETS</p> <p>Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning dient gepaard te gaan met een mobiliteitstoets. De mobiliteitstoets is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. Deze bevat minstens:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een berekening van de benodigde parkeercapaciteit en het aantal verkeersbewegingen voor werknemers, toeleveringen en bezoekers. Ook de interne circulatie en de verdeling naar het wegennetwerk dienen te worden onderzocht. • Een plan dat aangeeft hoe het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor de verschillende bedrijven georganiseerd wordt. • De modal split dient te worden beschreven. 	<p>De modal split is de verdeling van het aantal verkeersbewegingen met het openbaar vervoer, de auto, de fiets en te voet.</p>
<p>1.6 AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag dient voldoende inzicht te worden gegeven in de manier waarop het bedrijf zich organiseert op de site en hoe het bedrijf zich intern organiseert.</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 bedrijfsperceel en afwerking van de bedrijfsgebouwen • Het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit en de goede ruimtelijke ordening dit toelaat • Voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende bedrijven • Het beperken van de verhardingen tot het strikt noodzakelijke • Maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen • Impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid • Een kwalitatieve landschappelijke inpassing met voldoende groenbuffers 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.7 OPSLAG VAN GOEDEREN</p> <p>De opslag van goederen kan enkel in de zone voor bedrijvigheid en dient maximaal binnen de gebouwen te worden georganiseerd. De opslag in open lucht is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde van de site (tussen de rooilijn en de voorbouwlijn) • De opslag is maximum 2 m hoog 	
<p>1.8 NAAMAANDUIDINGEN, RECLAME EN LOGO'S</p> <p>Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw. Lichtreclames moeten beperkt worden en op een esthetische manier geïntegreerd worden. Bewegende lichtreclame is niet toegelaten. Losstaande elementen zoals vlaggenmasten en totems zijn niet toegelaten.</p>	
<p>1.9 WATERBUFFER</p> <p>De waterinfiltratievoorzieningen en waterbufferbekkens moeten volgens de vigerende wetgeving inzake de vertraagde afvoer en buffering van hemelwater worden aangelegd.</p> <p>De waterbuffer dient op eigen terrein te worden aangelegd binnen het plangebied van het RUP in een van volgende zones: zone voor bedrijvigheid, zone voor groenbuffer, zone voor groen, of zone voor beek...</p>	
<p>1.10 VERHARDING</p> <p>De verharding dient te worden beperkt tot het strikt noodzakelijke in functie van de bedrijfsvoering. De noodzakelijkheid van de verhardingen dient aangetoond te worden in de aanvraag tot omgevingsvergunning. Waar mogelijk moeten de verhardingen voorzien worden in waterdoorlatende materialen. Parkeerplaatsen voor personenwagens dienen te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.</p>	

2. ZONE VOOR GROENBUFFER

hoofdcategorie: bedrijvigheid

2.1 BESTEMMING

Deze zone is bestemd voor de verplichte aanleg van een groenbuffer.

Binnen deze zone zijn geen nieuwe of uitbreidingen van gebouwen, constructies of verhardingen toegelaten, met uitzondering van constructies van openbaar nut of algemeen belang.

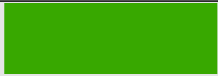


Binnen dit gebied zijn waterinfiltratievoorzieningen en waterbufferbekkens toegelaten, die noodzakelijk zijn voor het behoud van het waterbergend vermogen van de aanpalende zone voor bedrijvigheid.

2.2 GROENBUFFER

De groenbuffer dient te voldoen aan volgende voorwaarden:

- De groenbuffer dient de landschappelijke kenmerken van de omgeving in zich op te nemen en moet het zicht op de gebouwen filteren naar het landschap toe.
- Een streekeigen gemengd bestand van hoogstammige bomen en struiken die een voldoende dichte groenstructuur creëren (minimaal 1 boom om de 8 m, struiken aangeplant in een plantverband van 2*2 meter of kleiner). Struiken dienen een mengeling van minimaal vier inheemse soorten te zijn, bomen mogen van dezelfde soort zijn.
- Het beplantingsplan van het groen moet aangeduid worden op een inrichtingsplan bijgevoegd bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning stedenbouw.
- De eigenaar/gebruiker van het bedrijf staat in voor een deskundige aanleg, de bescherming van de aanplant en het verder beheer van het groen. Aangeplante struiken die afsterven dienen te worden vervangen tot een voldoende dicht groenscherm is bekomen. Aangeplante bomen die afsterven dienen steeds te worden vervangen.
- Uiterlijk in het plantseizoen (november-maart), na de realisatie van werken waarvoor een omgevingsvergunning stedenbouw vereist is, moet de groenbuffer aangelegd en beplant zijn.
- Uitdunningen en snoeien of kortzetten van de struiken dient gefaseerd te verlopen zodat de bufferende werking gegarandeerd blijft. Bomen dienen opgesnoeid te worden om een kruinvorming te bevorderen.
- Minstens 30% van de beplanting dient winterhoudend te zijn.

Voor deelplan 1 moet de groenbuffer aangelegd en beplant zijn voor een nieuwe omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen verkregen kan worden.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3. ZONE VOOR GROEN</p>  <p>Deze zone is bestemd voor de verplichte aanleg van groen en mag als (voor)tuin gebruikt worden. Binnen deze zone zijn geen nieuwe of uitbreidingen van gebouwen of constructies toegelaten. Binnen dit gebied zijn waterinfiltratievoorzieningen en waterbufferbekkens toegelaten, die noodzakelijk zijn voor het behoud van het waterbergend vermogen van de aanpalende zone voor bedrijvigheid.</p> <p>Enkel de strikt noodzakelijke verhardingen voor opritten, toegangen en een buitenterras voor een bedrijfswoning zijn toegelaten in deze zone. Deze dienen te worden beperkt tot het minimum en zijn verplicht aan te leggen in waterdoorlatende materialen of materialen met open voeg. De verhardingen in deze zone dienen beperkt te blijven tot een maximale totale verharde oppervlakte van 80 m² met uitzondering van de strikt noodzakelijke toegangen.</p> <p>De groenzone dient te voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een streekeigen gemengd bestand van hoogstammige bomen en struiken • Het beplantingsplan van het groen moet aangeduid worden op een inrichtingsplan bijgevoegd bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning stedenbouw 	<p>hoofdcategorie: bedrijvigheid</p>
<p>6. OVERDRUK: MAXIMALE BOUWZONE</p>  <p>Enkel binnen deze bouwzones mogen (bedrijfs)gebouwen opgericht worden. De bouwvoorschriften van de onderliggende zone zijn van toepassing.</p>	
<p>10. SYMBOLISCHE OVERDRUK: TOEGANG BEDRIJF</p>  <p>Op de perceelsgrens waar dit symbool weergegeven wordt, binnen de zone voor bedrijvigheid, kan een toegang worden voorzien tot het bedrijf:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De toegang is geldig voor gemotoriseerd verkeer en vrachtverkeer • Andere toegangen voor het bedrijf naast deze aangeduid op het verordenende plan zijn niet toegelaten. Een afzonderlijke toegang voor de bedrijfswoning is wel toegelaten. • De toegang heeft een maximale breedte van 8 meter • De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegang <p>De pijl van deelplan 1 kan niet verschoven worden.</p>	<p>Voor voetgangers en fietsers kunnen extra toegangen worden voorzien.</p>

DEELPLAN 2: SITE MATTHYS**1. ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID**

hoofdcategorie: bedrijvigheid

1.1 BESTEMMING

De zone is bestemd voor bedrijvigheid. Enkel activiteiten van de eigen bedrijfsvoering zijn toegelaten. Er is maximaal één functioneel samenhangende bedrijfseenheid toegelaten per deelplan.

Een bedrijf kan bestaan uit verschillende vennootschappen (of andere rechtspersonen), waardoor deze zouden kunnen worden beschouwd als meerdere bedrijven. Een dergelijke bedrijfseenheid wordt toegelaten indien het beschouwd kan worden als 1 ruimtelijk en functioneel samenhangend bedrijf. Het is dus niet mogelijk om de bedrijfssite op te delen in diverse KMO-units.

De volgende activiteiten zijn in alle deelplannen niet toegelaten:

- Kleinhandel en autonome kantoren die geen onderdeel vormen van de eigen bedrijfswerking
- Fysieke distributie en groothandel
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage
- Verwerking en bewerking van mest of slib
- Verwerking en bewerking van bodemsoorten met inbegrip van delfstoffen
- Grootschalige milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven
- 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'

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.

Onder mestverwerking en slibverwerking worden alle verwerking en bewerking van mest of slib begrepen.

1.2 SPECIFIEKE BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN DEELPLAN 2

Enkel volgende hoofdactiviteiten worden toegelaten bij deelplan 2:

- Productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen
- Productie van energie
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- Openbare en private groene en verharde ruimten

Maximum 20% van de totale bebouwde vloeroppervlakte mag gebruikt worden voor ondergeschikte activiteiten die gekoppeld zijn aan het bedrijf. Enkel volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten bij deelplan 2:

- Kantoren met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van het bedrijf, zijn toegelaten in voor zover die activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. Kantoren zijn te beperken tot het strikt noodzakelijke voor de werking van het bedrijf.
- Toonzalen ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van het bedrijf zijn toegelaten in voor zover die activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. Toonzalen dienen beperkt te blijven tot een maximale vloeroppervlakte van 350 m² en zijn enkel toegelaten in de daarvoor voorziene overdrukzone.
- Er is maximaal 1 bedrijfswoning toegelaten op de site met een maximaal volume van 1.000 m³. De bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen vormen één entiteit die niet opgesplitst kan worden en zijn opgebouwd uit dezelfde materialen zodat ze visueel 1 geheel vormen. De bedrijfswoning is enkel toegelaten in de daarvoor voorziene overdrukzone.

1.3 BOUWVOORSCHRIFTEN

- Er mag enkel bebouwing opgericht worden in de daartoe aangeduide overdrukzones. Dit zijn maximale bouwzones.
- Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken.
- De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 6 m met uitzondering van waar een overdruk iets anders specificeert en waar de gabarietregel van toepassing is.

De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het bestaande maaiveld tot de nok van het gebouw in geval van hellend dak of de dakrand in geval van een plat dak.

1.4 BIJKOMENDE BOUWVOORSCHRIFTEN DEELPLAN 2:

- De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 10 m.
- Bij herbouw dient de gabarietregel te worden toegepast ten opzichte van aanpalende woningen.

Onder 'gabarietregel' wordt verstaan:
"De minimum afstand tot de perceelsgrens is gelijk aan de hoogte tot de kroonlijst."

1.5 MOBILITEITSTOETS

Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning dient gepaard te gaan met een mobiliteitstoets. De mobiliteitstoets is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. Deze bevat minstens:

- Een berekening van de benodigde parkeercapaciteit en het aantal verkeersbewegingen voor werknemers, toeleveringen en bezoekers. Ook de interne circulatie en de verdeling naar het wegennetwerk dienen te worden onderzocht.
- Een plan dat aangeeft hoe het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor de verschillende bedrijven georganiseerd wordt.
- De modal split dient te worden beschreven.

De modal split is de verdeling van het aantal verkeersbewegingen met het openbaar vervoer, de auto, de fiets en te voet.

1.6 AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Bij de vergunningsaanvraag dient voldoende inzicht te worden gegeven in de manier waarop het bedrijf zich organiseert op de site en hoe het bedrijf zich intern organiseert.

Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsperceel en afwerking van de bedrijfsgebouwen
- Het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit en de goede ruimtelijke ordening dit toelaat
- Voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende bedrijven
- Het beperken van de verhardingen tot het strikt noodzakelijke
- Maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen
- Impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid
- Een kwalitatieve landschappelijke inpassing met voldoende groenbuffers

1.7 OPSLAG VAN GOEDEREN

De opslag van goederen kan enkel in de zone voor bedrijvigheid en dient maximaal binnen de gebouwen te worden georganiseerd. De opslag in open lucht is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- De opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde van de site (tussen de rooilijn en de voorbouwlijn)
- De opslag is maximum 2 m hoog

1.8 NAAMAANDUIDINGEN, RECLAME EN LOGO'S

Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw. Lichtreclames moeten beperkt worden en op een esthetische manier geïntegreerd worden. Bewegende lichtreclame is niet toegelaten. Losstaande elementen zoals vlaggenmasten en totems zijn niet toegelaten.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.9 WATERBUFFER</p> <p>De waterinfiltratievoorzieningen en waterbufferbekkens moeten volgens de vigerende wetgeving inzake de vertraagde afvoer en buffering van hemelwater worden aangelegd.</p> <p>De waterbuffer dient op eigen terrein te worden aangelegd binnen het plangebied van het RUP in een van volgende zones: zone voor bedrijvigheid, zone voor groenbuffer, zone voor groen, of zone voor beek..</p>	
<p>1.10 VERHARDING</p> <p>De verharding dient te worden beperkt tot het strikt noodzakelijke in functie van de bedrijfsvoering. De noodzakelijkheid van de verhardingen dient aangetoond te worden in de aanvraag tot omgevingsvergunning. Waar mogelijk moeten de verhardingen voorzien worden in waterdoorlatende materialen. Parkeerplaatsen voor personenwagens dienen te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.</p>	
<p>2. ZONE VOOR GROENBUFFER</p>	<p>hoofdcategorie: bedrijvigheid</p>
<p>2.1 BESTEMMING</p> <p>Deze zone is bestemd voor de verplichte aanleg van een groenbuffer.</p> <p>Binnen deze zone zijn geen nieuwe of uitbreidingen van gebouwen, constructies of verhardingen toegelaten, met uitzondering van constructies van openbaar nut of algemeen belang .</p> <p>Binnen dit gebied zijn waterinfiltratievoorzieningen en waterbufferbekkens toegelaten, die noodzakelijk zijn voor het behoud van het waterbergend vermogen van de aanpalende zone voor bedrijvigheid.</p> <p>Voor deelplan 2 zijn bijkomend volgende werken toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Strikt noodzakelijke toegangen of standplaatsen voor hulpdiensten of brandweer, aangelegd in waterdoorlatende materialen indien ze de bufferende werking van de groenbuffer niet in het gedrang brengen • De aanleg, het beheer en onderhoud van een beek en haar oevers 	

2.2 GROENBUFFER

De groenbuffer dient te voldoen aan volgende voorwaarden:

- De groenbuffer dient de landschappelijke kenmerken van de omgeving in zich op te nemen en moet het zicht op de gebouwen filteren naar het landschap toe.
- Een streekeigen gemengd bestand van hoogstammige bomen en struiken die een voldoende dichte groenstructuur creëren (minimaal 1 boom om de 8 m, struiken aangeplant in een plantverband van 2*2 meter of kleiner). Struiken dienen een mengeling van minimaal vier inheemse soorten te zijn, bomen mogen van dezelfde soort zijn.
- Het beplantingsplan van het groen moet aangeduid worden op een inrichtingsplan bijgevoegd bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning stedenbouw.
- De eigenaar/gebruiker van het bedrijf staat in voor een deskundige aanleg, de bescherming van de aanplant en het verder beheer van het groen. Aangeplante struiken die afsterven dienen te worden vervangen tot een voldoende dicht groenscherm is bekomen. Aangeplante bomen die afsterven dienen steeds te worden vervangen.
- Uiterlijk in het plantseizoen (november-maart) na de realisatie van werken, waarvoor een omgevingsvergunning stedenbouw vereist is, moet de groenbuffer aangelegd en beplant zijn.
- Uitdunningen en snoeien of kortzetten van de struiken dient gefaseerd te verlopen zodat de bufferende werking gegarandeerd blijft. Bomen dienen opgesnoeid te worden om een kruinvorming te bevorderen.
- Minstens 30% van de beplanting dient winterhoudend te zijn.

Voor deelplan 2 gelden bovenstaande regels m.b.t. de beplanting niet voor de 5 m-strook naast de waterloop. Hier gelden de voorschriften opgenomen in de symbolische overdruk 'Aslijn Beek.'

Voor deelplan 2 dient de aanplanting van de groenbuffer bovendien te voldoen aan de veiligheidsafstanden van Elia indienste hoogspanningsleiding.

4. ZONE VOOR BOUWVRIJE LANDBOUW

hoofdcategorie: landbouw
subcategorie: bouwvrij agrarisch gebied

De zone is bestemd voor de beroepslandbouw, met dien verstande dat de oprichting van gebouwen er niet is toegelaten.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten met uitzondering van het optrekken van gebouwen.

Deze zone is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies voor beroepslandbouw.

De volgende kleine constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn toegelaten: schuilhokken, plastictunnels, constructies voor oogstbescherming. Serres behoren hier niet toe.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
5. ZONE VOOR WONEN MET BEPERKTE NEVENFUNCTIES	hoofdcategorie: wonen
<p>5.1 BESTEMMING</p> <p>De zone is bestemd voor eengezinswonen met beperkte nevenfuncties. Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten, de hoofdfuncties. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.</p> <p>De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p> <p>Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, vrije beroepen, kleinschalige kleinhandel.</p> <p>De nevenfuncties worden per perceel beperkt tot maximum 50% van de totale vloeroppervlakte met een maximum van 100 m² vloeroppervlakte. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekking worden toegelaten. De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.</p>	
<p>5.2 BOUWVOORSCHRIFTEN</p> <ul style="list-style-type: none"> De oppervlakte van de gebouwen mag max. 40% van de perceelsoppervlakte bedragen. 	
<p>5.3 HOOFDGEBOUWEN</p> <ul style="list-style-type: none"> De afstand tot de zijkavelgrenzen: 0 m of min. 3 m De bouwdiepte op het gelijkvloers: max. 20 m De maximale bouwdiepte op de verdieping: 12 m Maximaal aantal bouwlagen: 2 Dakvorm: hellend, met een helling tussen 25° en 55° Maximale kroonlijsthoogte: 7 m Maximale nokhoogte: 12 m Inplanting hoofdgebouw: voorgevel minstens 6 m achter de rooilijn 	
<p>5.4 AFSLUITINGEN</p> <p>In de achteruitbouwstrook zijn afsluitingen toegelaten tot een hoogte van 1 m. In de andere zones zijn afsluitingen tot 2 m toegelaten.</p>	

5.5 AANSLUITING DER GEBOUWEN

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabariet dan voorzien in deze zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een wachtgevel, moeten de hoofdgebouwen aan elkaar gebouwd worden. Bij open bebouwing dient de voorbouwlijn van het naastliggend perceel te worden gevolgd met een min. van 5 m.

5.6 STAPELEN VAN GOEDEREN

Gestapelde goederen die hoger zijn dan 2 m, moeten binnen (in een schuur, hangar...) geplaatst worden, dit is niet toegelaten in open lucht.

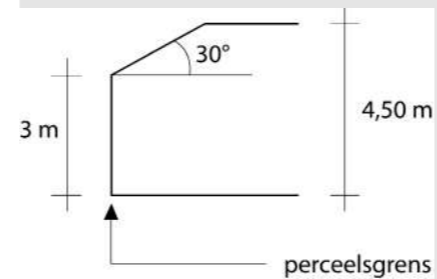
Gestapelde goederen, lager dan 2 m mogen buiten opgeslagen worden, op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden.

5.7 BIJGEBOUWEN



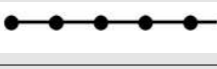
Bijgebouwen in de tuinstroken zijn toegelaten in zoverre de maximum te bebouwen oppervlakte niet wordt overschreden.

Het bouwen van bijgebouwen op de perceelsgrenzen is enkel toegelaten op een afstand van minimum 5 m achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw in zoverre de muur op de perceelsgrens wordt opgetrokken in volle baksteen die ook aan de buitenkant gevoegd wordt. Bij niet bakstenen constructies dient een afstand van 1 meter tot de kavelgrens in acht genomen. Indien op het naastliggend perceel reeds gebouwd is op de perceelsgrens, dient ter hoogte van deze bebouwing te worden aangesloten.

De gebouwen dienen binnen volgend gabariet te worden opgetrokken:

**5.8 NIET-BEBOUWDE DELEN**

De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor private of semi-publieke buitenruimte. Hierin zijn toegelaten: bijgebouwen, tuinen (in ruime zin), siervijvers, parkeerplaatsen, opritten... enz.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>6. OVERDRUK: MAXIMALE BOUWZONE </p> <p>Enkel binnen de aangeduide bouwzones mogen bedrijfsgebouwen opgericht worden. De bouwvoorschriften van de onderliggende zone zijn van toepassing.</p>	
<p>7. OVERDRUK: MAXIMALE BOUWZONE VOOR TOONZALEN OF BEDRIJFSWONING </p> <p>Binnen de aangeduide bouwzones mogen gebouwen voor kantoren, toonzalen, onderzoeksruimtes of één bedrijfswoning opgericht worden. Andere bedrijfsgebouwen zijn hier niet toegelaten. De bouwvoorschriften van de onderliggende zone zijn van toepassing.</p>	
<p>9. SYMBOLISCHE OVERDRUK: HOOGSPANNINGSLEIDING </p> <p>De aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.</p> <p>Hierbij wordt verwezen naar de vigerende wetgeving met betrekking tot veiligheidsvoorschriften van hoogspanningsleidingen.</p> <p>De pyloon dient steeds toegankelijk te zijn voor controle en onderhoudswerkzaamheden.</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).</p> <p>Bij omgevingsvergunningen en werken in de nabijheid van de hoogspanningsleidingen zal het advies van Elia ingewonnen worden.</p>

**10. SYMBOLISCHE OVERDRUK:
TOEGANG BEDRIJF**

Op de perceelsgrens waar dit symbool weergegeven wordt, binnen de zone voor bedrijvigheid, kan een toegang voorzien worden tot het bedrijf:

- De toegang is geldig voor gemotoriseerd verkeer en vrachtverkeer
- Andere toegangen voor het bedrijf naast deze aangeduid op het verordenende plan zijn niet toegelaten. Een afzonderlijke toegang voor de bedrijfswoning is wel toegelaten.
- De toegang heeft een maximale breedte van 8 meter
- De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegang

De pijlen kan bij deelplan 2 verschoven worden over een maximale afstand van 10 m en enkel binnen de zone voor bedrijvigheid.

Voor voetgangers en fietsers kunnen extra toegangen worden voorzien.

**11. SYMBOLISCHE OVERDRUK:
TOEGANG VOOR HULPDIENSTEN**

De pijl geeft symbolisch aan waar een toegang voor het bedrijf voor hulpdiensten kan worden aangelegd. Dit mag geen hoofdtoegang zijn van het bedrijf en ook niet gebruikt worden voor leveringen.

De verharding wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen.

**12. SYMBOLISCHE OVERDRUK: ASLIJN
BEEK**

De aanduiding betreft de aslijn van de beek. De aslijn van de beek kan verschuiven over een maximale afstand van 10 m en enkel op hetzelfde perceel.

De beek dient over de volledige aslijn een minimale bodembreedte te hebben van 1 meter en een taludhelling van minstens 6/4.

De beek omvat over het volledige tracé een open bedding. Het inbuizen of overwelfen van de beek is niet toegelaten.

In de 5 m-strook moet de waterbeheerder kunnen passeren voor onderhoudswerken. Daarom mogen er géén beplantingen, bebouwing, constructies of ophogingen worden uitgevoerd.

De uitvoering van de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen over de huidige overwelfde beek (zoals voorzien in de lange termijnvisie) kan pas worden gerealiseerd na het uitvoeren van het verleggen van de beek.

De aslijn van de beek betreft een denkbeeldige lijn die in een horizontaal vlak door het midden van de beek gaat. Langs beide zijden van deze aslijn is de beek op de bodem dus minimaal 0,5 m breed.

De 5 m-strook is de zone gelegen binnen een afstand van 5 m vanaf de taludsteek van de waterloop langs beide zijden.

DEELPLAN 3: SITE MGC

1. ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID		hoofdcategorie: bedrijvigheid
1.1 BESTEMMING De zone is bestemd voor bedrijvigheid. Enkel activiteiten van de eigen bedrijfsvoering zijn toegelaten. Er is maximaal één functioneel samenhangende bedrijfseenheid toegelaten per deelplan.		Een bedrijf kan bestaan uit verschillende vennootschappen (of andere rechtspersonen), waardoor deze zouden kunnen worden beschouwd als meerdere bedrijven. Een dergelijke bedrijfseenheid wordt toegelaten indien het kan worden beschouwd als 1 ruimtelijk en functioneel samenhangend bedrijf. Het is dus niet mogelijk om de bedrijfssite op te delen in diverse KMO-units.
De volgende activiteiten zijn in alle deelplannen niet toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> • Kleinhandel en autonome kantoren die geen onderdeel vormen van de eigen bedrijfswerking • Fysieke distributie en groothandel • Afvalverwerking met inbegrip van recycling • Verwerking en bewerking van mest of slib • Verwerking en bewerking van bodemsoorten met inbegrip van delfstoffen • Grootschalige milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven • 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' 		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. Onder mestverwerking en slibverwerking worden alle verwerking en bewerking van mest of slib begrepen.
1.2 SPECIFIEKE BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN DEELPLAN 3 Enkel volgende hoofdactiviteiten worden toegelaten in deelplan 3: <ul style="list-style-type: none"> • Productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen • Productie van energie • Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten • Openbare en private groene en verharde ruimten Enkel volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten in deelplan 3: <ul style="list-style-type: none"> • Er is 1 bedrijfswoning toegelaten op de site met een maximaal volume van 1.000 m³. De bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen vormen één entiteit die niet opgesplitst kan worden. Bij nieuwbouw of herbouw dient de bedrijfswoning geïntegreerd te zijn in het bedrijfsgebouw zodat ze visueel 1 geheel vormen. Alleen in de daarvoor voorziene overdrukzone is een bedrijfswoning toegelaten. • Kantoren met een maximale vloeroppervlakte van 280 m², ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van het bedrijf, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. Kantoren zijn te beperken tot het strikt noodzakelijke voor de werking van het bedrijf. Alleen in de daarvoor voorziene overdrukzone zijn kantoren toegelaten. 		

1.3 BOUWVOORSCHRIFTEN

- Er mag enkel bebouwing opgericht worden in de daartoe aangeduide overdrukzones. Dit zijn maximale bouwzones.
- Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken.
- De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 6 m met uitzondering van waar een overdruk iets anders specificeert en waar de gabarietregel van toepassing is.

De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het bestaande maaiveld tot de nok van het gebouw in geval van hellend dak of de dakrand in geval van een plat dak.

1.4 BIJKOMENDE BOUWVOORSCHRIFTEN DEELPLAN 3:

- De maximale bouwhoogte van alle gebouwen op de site bedraagt 10 m.

1.5 MOBILITEITSTOETS

Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning dient gepaard te gaan met een mobiliteitstoets. De mobiliteitstoets is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. Deze bevat minstens:

- Een berekening van de benodigde parkeercapaciteit en het aantal verkeersbewegingen voor werknemers, toeleveringen en bezoekers. Ook de interne circulatie en de verdeling naar het wegennetwerk dienen te worden onderzocht.
- Een plan dat aangeeft hoe het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor de verschillende bedrijven georganiseerd wordt.
- De modal split dient te worden beschreven.

De modal split is de verdeling van het aantal verkeersbewegingen met het openbaar vervoer, de auto, de fiets en te voet.

1.6 AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Bij de vergunningsaanvraag dient voldoende inzicht te worden gegeven in de manier waarop het bedrijf zich organiseert op de site en hoe het bedrijf zich intern organiseert.


Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsperceel en afwerking van de bedrijfsgebouwen
- Het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit en de goede ruimtelijke ordening dit toelaat
- Voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende bedrijven
- Het beperken van de verhardingen tot het strikt noodzakelijke
- Maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen
- Impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid
- Een kwalitatieve landschappelijke inpassing met voldoende groenbuffers

1.7 OPSLAG VAN GOEDEREN

De opslag van goederen kan enkel in de zone voor bedrijvigheid en dient maximaal binnen de gebouwen te worden georganiseerd. De opslag in open lucht is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- De opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde van de site (tussen de rooilijn en de voorbouwlijn)
- De opslag is maximum 2 m hoog

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.8 NAAMAANDUIDINGEN, RECLAME EN LOGO'S</p> <p>Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw. Lichtreclames moeten beperkt worden en op een esthetische manier geïntegreerd worden. Bewegende lichtreclame is niet toegelaten. Losstaande elementen zoals vlaggenmasten en totems zijn niet toegelaten.</p>	
<p>1.9 WATERBUFFER</p> <p>De waterinfiltratievoorzieningen en waterbufferbekkens moeten volgens de vigerende wetgeving inzake de vertraagde afvoer en buffering van hemelwater worden aangelegd.</p> <p>De waterbuffer dient op eigen terrein te worden aangelegd binnen het plangebied van het RUP in een van volgende zones: zone voor bedrijvigheid, zone voor groenbuffer, zone voor groen, of zone voor beek..</p>	
<p>1.10 VERHARDING</p> <p>De verharding dient te worden beperkt tot het strikt noodzakelijke in functie van de bedrijfsvoering. De noodzakelijkheid van de verhardingen dient aangetoond te worden in de aanvraag tot omgevingsvergunning. Waar mogelijk moeten de verhardingen voorzien worden in waterdoorlatende materialen. Parkeerplaatsen voor personenwagens dienen te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.</p>	
<p>2. ZONE VOOR GROENBUFFER</p>	 <p>hoofdcategorie: bedrijvigheid</p>
<p>2.1 BESTEMMING</p> <p>Deze zone is bestemd voor de verplichte aanleg van een groenbuffer. Binnen deze zone zijn geen nieuwe of uitbreidingen van gebouwen, constructies of verhardingen toegelaten, met uitzondering van constructies van openbaar nut of algemeen belang. Binnen dit gebied zijn waterinfiltratievoorzieningen en waterbufferbekkens toegelaten, die noodzakelijk zijn voor het behoud van het waterbergend vermogen van de aanpalende zone voor bedrijvigheid.</p>	

2.2 GROENBUFFER

De groenbuffer dient te voldoen aan volgende voorwaarden:

- De groenbuffer dient de landschappelijke kenmerken van de omgeving in zich op te nemen en moet het zicht op de gebouwen filteren naar het landschap toe.
- Een streekeigen gemengd bestand van hoogstammige bomen en struiken die een voldoende dichte groenstructuur creëren (minimaal 1 boom om de 8 m, struiken aangeplant in een plantverband van 2*2 meter of kleiner). Struiken dienen een mengeling van minimaal vier inheemse soorten te zijn, bomen mogen van dezelfde soort zijn.
- Het beplantingsplan van het groen moet aangeduid worden op een inrichtingsplan bijgevoegd bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning stedenbouw.
- De eigenaar/gebruiker van het bedrijf staat in voor een deskundige aanleg, de bescherming van de aanplant en het verder beheer van het groen. Aangeplante struiken die afsterven dienen te worden vervangen tot een voldoende dicht groenscherm is gekomen. Aangeplante bomen die afsterven dienen steeds te worden vervangen.
- Uiterlijk in het plantseizoen (november-maart) na de realisatie van werken, waarvoor een omgevingsvergunning stedenbouw vereist is, moet de groenbuffer aangelegd en beplant zijn.
- Uitdunningen en snoeien of kortzetten van de struiken dient gefaseerd te verlopen zodat de bufferende werking gegarandeerd blijft. Bomen dienen opgesnoeid te worden om een kruinvorming te bevorderen.
- Minstens 30% van de beplanting dient winterhoudend te zijn.

6. OVERDRUK: MAXIMALE BOUWZONE

Enkel binnen deze bouwzones mogen bedrijfsgebouwen opgericht worden. De bouwvoorschriften van de onderliggende zone zijn van toepassing.

8. OVERDRUK: MAXIMALE BOUWZONE VOOR KANTOREN EN BEDRIJFSWONING

Enkel binnen de aangeduide bouwzones mogen gebouwen voor kantoren horende bij het bedrijf en/of één bedrijfswoning opgericht worden. Andere bedrijfsgebouwen zijn hier niet toegelaten. De bouwvoorschriften van de onderliggende zone zijn van toepassing.

**10. SYMBOLISCHE OVERDRUK:
TOEGANG BEDRIJF**

Op de perceelsgrens waar dit symbool weergegeven wordt, binnen de zone voor bedrijvigheid, kan een toegang voorzien worden tot het bedrijf:

- De toegang is geldig voor gemotoriseerd verkeer en vrachtverkeer
- Andere toegangen voor het bedrijf naast deze aangeduid op het verordenende plan zijn niet toegelaten. Een afzonderlijke toegang voor de bedrijfswoning is wel toegelaten.
- De toegang heeft een maximale breedte van 8 meter
- De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegang

De pijlen kunnen bij deelplan 3 verschuiven over een maximale afstand van 10 m en enkel binnen de zone voor bedrijvigheid.

Voor voetgangers en fietsers kunnen extra toegangen worden voorzien.