

# 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:**

Merel Goossens  
Griet Lannoo

**In samenwerking met:**

Jelle Scheerlinck

**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:

- de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 74 Mirakelstraat voorzover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
  - zone voor industrieën, handel en kantoren
  - zone voor openbare wegenis
  - zone voor parking
  - zone voor het aanleggen van een groenscherm
  - zone voor private opritten
  - zone voor parking, kantoren en stapelplaatsen
- stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 79 zonevreemde bedrijven voorzover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
  - zone voor bedrijvigheid
  - zone voor groenscherm
- 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:
  - Agrarische gebieden

## 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.

### Begrippenlijst

- **Bouwhoogte:** de hoogte van een bouwwerk, die wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de nok van het dak, of de dakrand in geval van een plat dak.
- **Bouwlaag:** de ruimte tussen twee vloeren of tussen vloer en dak.
- **Distributie:** de bedrijfsactiviteit die goederen verdeelt, in hoofdzaak van de producent (of een tussenschakel) naar de verkoper. Kleinhandel wordt niet begrepen onder distributie.
- **Eengezinswoning:** elk gebouw dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin.
- **Groothandel:** handel tussen ondernemingen; niet rechtstreeks aan de particuliere eindgebruiker. Groothandel kan zowel betrekking hebben op volumegoederen als op kleine goederen.
- **Hemelwater:** verzamelnaam voor regen, sneeuw, hagel, met inbegrip van dooiwater.
- **Hoofdfunctie:** de dominante, grootste functie in een gebouw of op een perceel.
- **Infiltratie:** het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.
- **Kantoren:** 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.

- **Kleinhandel:** elke vorm van commerciële activiteit met verkoopsoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker.
- **Nevenfunctie:** een ondersteunende en complementaire activiteit bij de hoofdfunctie. Bij zones waar een hoofd- en nevenfunctie wordt toegelaten, dient de hoofdfunctie altijd als bestemming te worden gerealiseerd.
- **Functies complementair aan het wonen:** kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, verblijfsrecreatie, detailhandel, restaurant, café en bedrijvigheid...
- **Oprit:** de inrichting van het openbaar domein en het privédomein, die het privédomein toegankelijk maakt voor mechanisch verkeer vanaf de rijweg. Dit kan ook het geschikt maken van de strook tussen rijweg en voorbouwlijn inhouden.
- **Overdruk:** de cartografische aanduiding van een stedenbouwkundig voorschrift bovenop de grondkleur die de 'bestemmingszone' aangeeft. De overdruk geeft aan dat in deze gebieden bijkomende stedenbouwkundige voorschriften geldig zijn zonder dat de stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur hun geldigheid verliezen.
- **Plantseizoen:** de periode van 15 oktober tot en met 15 april.
- **Rooilijn:** de huidige of toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. De rooilijn is m.a.w. de grens tussen privaat en openbaar domein.
- **Scheidingsmuur:** een muur die twee eigendommen, al dan niet bebouwd, van elkaar scheidt.
- **Streekeigen beplanting:** voor de streek kenmerkende soorten die aangepast zijn aan de klimatologische omstandigheden en (overwegende) bodemgesteldheid van de streek. De streekeigen soorten bestaan uit de inheemse bomen en struiken (maken deel uit van de oorspronkelijk wilde flora, die na de laatste ijstijden op eigen kracht de regio gekoloniseerd hebben), aangevuld met de soorten die sinds geruime tijd ingeburgerd zijn (door toedoen van de mens ingeburgerd; ondertussen traditioneel en spontaan verspreid).
- **Tuin:** private ruimte in open lucht die zich situeert op begane grond en één aaneensluitend geheel vormt.
- **Verkeersgenererende activiteit:** een activiteit die veel verplaatsingen veroorzaakt, hetzij verplaatsingen van goederen, hetzij verplaatsing van mensen (personeel, klanten, bezoekers, enz.).
- **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:** het geldende Vlaams-decreet kader, van kracht sinds 1 september 2009. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is raadpleegbaar op [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be)
- **Vorgevel:** elke gevel gericht op de voorliggende weg, met uitzondering van garagewegen of voetwegen.
- **V/T:** verhouding tussen de bruto-vloeroppervlakte en de terreinoppervlakte (vloeroppervlakte gedeeld door terreinoppervlakte).
- **Wachtgevel:** blinde gevel waar effectief kan worden tegen gebouwd en die zich bevindt op of tegen een kadastrale perceelsgrens.

**0. Algemene voorschriften**

## 0.0. 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...

## 0.1. 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...

## 0.2. 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.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>0.3. Integraal waterbeheer en waterhuishouding</p> <p>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in de geldende decreten, verordening(en) en andere richtlijnen ter zake.</p> <p>Opvang van regenwater en realisatie van opvang- en buffervoorzieningen wordt bij voorkeur collectief en in open profiel aangelegd.</p>
<p>0.4. Groenbeheer</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>	
<p>0.5. Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie</p> <p>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.</p> <p>De inplanting van grootschalige windturbines is niet toegelaten.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>1. Zone voor kleine en middelgrote bedrijven</b></p>	<p>hoofdcategorie: bedrijvigheid</p>
<p>1.0. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven.</p> <p>Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kleinhandel;</li> <li>– autonome kantoren;</li> <li>– milieuhinderlijke bedrijven;</li> <li>– bedrijven met een sterk verkeersgenererend karakter;</li> <li>– transport, op- en overslag en fysieke distributie;</li> <li>– afvalverwerking;</li> <li>– verwerking en bewerking van bouwmaterialen;</li> <li>– verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsoorten;</li> <li>– SEVESO-bedrijven.</li> </ul> <p>Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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.</li> </ul>	<p>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.</p> <p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, erfplein, wegsignalisatie en wegbebakening, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.1. Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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.</li> <li>– Maximum één bedrijfswoning per bedrijf (of per bedrijfsverzamelgebouw), voor zover dit nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf en de bedrijfswoning geïntegreerd wordt in het bedrijfsgebouw. Het maximale bouwvolume bedraagt 1.000 m<sup>3</sup>. De bedrijfswoning moet steeds functioneel en ruimtelijk gekoppeld blijven aan het bedrijf.</li> </ul>	<p>Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– een autoherstelplaats met een ondergeschikte activiteit van een toonzaal als verkooppunt van auto's</li> <li>– een productiebedrijf met kantoren voor administratie</li> <li>– een productiebedrijf met een bedrijfswoning</li> </ul>
<p>1.2. Maximale perceelsoppervlakte</p> <p>De maximale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Zolang er geen maximale verhardingsgraad wordt vastgelegd, moet worden uitgegaan van een verhardingsgraad van 100% en moet het nodige infiltratieoppervlak en buffervolume hierop gedimensioneerd worden.</p>



---

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

---

1.3. Bouwvoorschriften

- De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 7 m.
- De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 15 m.
- Nevenfuncties worden in eerste instantie op het verdiep voorzien tenzij kan worden gemotiveerd waarom dit niet mogelijk is.
- 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.
- Waar mogelijk moet gebruik gemaakt worden van waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.
- De bedrijfsgebouwen mogen tot tegen één zijperceelgrens worden opgericht, mits aandacht voor brandveiligheidsnormen en goed nabuurschap.

De hoogte van de bedrijfsgebouwen wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel. Deze inkomdorpel ligt maximum 0,5 m hoger dan de as van de openbare weg.

Onder nevenfuncties wordt onder meer verstaan: kantoren, refter, bedrijfswoning...

## 1.4. Ruimte om te parkeren, stationeren en circuleren

- Ieder bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende 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.
- Parkeerplaatsen moeten ten allen tijde aangelegd worden in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.
- 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.
- 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.
- Voor bedrijven met een perceelsbreedte van minder dan 40 m (ter hoogte van de rooilijn) mag er per bedrijf maximum één toegang genomen worden van max. 9 meter breedte ter hoogte van de rooilijn, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.
- Voor bedrijven met een perceelsbreedte vanaf 40 m (ter hoogte van de rooilijn) mogen er per bedrijf maximum twee toegangen genomen worden van elk max. 9 meter breedte ter hoogte van de rooilijn, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.

Per bedrijfsperceel is het toegelaten om (een deel van) de parkeerbehoefte op een collectieve parking te voorzien. In de beoordeling van de parkeernota wordt rekening gehouden met de grootte van het collectief parkeerterrein in verhouding tot het ganse bedrijventerrein. Het kan bijvoorbeeld niet de bedoeling zijn dat het eerste bedrijf in zijn aanvraag de openbare parking claimt, zodat geen enkel ander bedrijf er nog gebruik kan van maken.

Indien het functioneel noodzakelijk is, mogen twee toegangen tot één grotere toegang worden gekoppeld en wordt de breedte maximum 15 meter ter hoogte van de rooilijn. Dit is eveneens van toepassing indien twee aanpalende bedrijven opteren voor het bundelen van hun individuele toegangen tot één gemeenschappelijke toegang.

---

**VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN****TOELICHTING**

---

**1.5. 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 of aanpalende woningen.
- De opslag mag de vrije doortocht ten behoeve van brandbestrijding niet belemmeren.

**1.6. Afsluitingen**

Indien het bedrijf opteert om een afsluiting te plaatsen, dient dit te gebeuren overeenkomstig volgende regels:

- De maximale hoogte van de afsluitingen en poorten bedraagt 2,5 meter.
-

**2. Zone voor landbouw**

hoofdcategorie: landbouw

## 2.0. Algemeen

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.

In de zone zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het landbouwgebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving en ze gevestigd worden in bestaande landbouwbedrijfszetels. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening worden gehouden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven.

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 bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevetoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekampen.

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...

Onder aan de landbouw verwante bedrijven worden verstaan: bedrijven die alleen aan de landbouwers producten toeleveren of van landbouwers afgenomen producten stockeren, sorteren of verpakken in verse toestand, tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare. Bij verwerking is alleen mestbehandeling of mestvergisting toegelaten. Als mestbehandeling en mestvergisting worden in de omzendbrief RO 2006/01 van 19 mei 2006 beschouwd een proces waarbij minstens 60% van het gewicht van de te verwerken producten bestaat uit stromen direct afkomstig uit land- en tuinbouw en maximaal 40% uit andere organische en biologische stromen. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn: aardappelhandelaar, graantrieerinstallatie, centrale mestopslag, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoeders, koelplaatsen, silo's, drooginstallaties,

---

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

---

vlasroterijen, loonwerker, herstelplaats van tractors, landbouwproefbedrijf, tuinbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve. De schaal van die bedrijven moet aansluiten bij de schaal van de activiteiten in de omgeving. Bedrijven met een groot hinterland horen niet thuis in het agrarisch gebied maar op een bedrijventerrein.

Bebossing in landbouwgebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.

---

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<p><b>3. Zone voor openbare wegenis</b></p>		<p>hoofdcategorie: lijninfrastructuur</p>
<p>3.0. Algemeen</p> <p>Deze zone is bestemd voor openbare wegenis.</p> <p>In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegenis (inclusief alle aanhorigheden).</p>		<p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair...</p>
<p>3.1. Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg. De inrichting van het openbaar domein dient te voldoen aan de duurzame principes inzake waterberging, waterinsijpeling en pesticidentoets.</p>		

**4. Overdruk: groene buffer**

## 4.0. Algemeen

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, met een breedte van 10 meter.

## 4.1. Inrichting

De groene buffer moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met streekeigen struiken en bomen. In functie van het wintergroen karakter moet de groene bufferstrook bestaan uit een gemengde samenstelling van bladverliezende en bladhoudende hagen, struiken, heesters en/of bomen. Bestaande waardevolle groenelementen moeten worden behouden. Het aanleggen van groentaluds en het oprichten van afsluitingen zijn ook toegelaten. De landschappelijke buffering van de bedrijvenzone dient altijd worden gegarandeerd. Bij aanplant van de groene buffer dient rekening te worden gehouden met de geldende wetgevende kaders.

Een onderbreking is toegelaten voor:

- bestaande private toegangen en/of erfdienstbaarheden
- brandwegen i.f.v. bestaande bedrijfsgebouwen (zie overdruk 5: bestaande bedrijfsgebouwen)
- publieke trage verbindingen naar aangelegene percelen met een maximale breedte van 3 m

De provinciale dienst Waterlopen zal op moment van concrete ontwikkelingen advies uitbrengen.

---

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

4.2. Bouwvrij

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.

4.3. Aanleg

De ontwikkelaar van het bedrijventerrein staat in voor de aanleg van het gebied. Uiterlijk in het plantseizoen nadat de aanleg van de interne openbare wegen van het bedrijventerrein worden opgeleverd, moet de groene buffer aangelegd en beplant zijn.



**5. Overdruk: bestaande bedrijfsgebouwen**



5.0. Uitzondering op perceelsoppervlakte

Het gebied in overdruk duidt een bestaand bedrijfgebouw aan. Enkel en alleen indien het bestaande gebouw wordt behouden, kan afgeweken worden van volgende stedenbouwkundige voorschriften:

- een maximale perceelsoppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>

Het gebouw zelf heeft reeds een oppervlakte van ongeveer 4.900 m<sup>2</sup>. In functie van het volwaardig laten functioneren van het bedrijfsgebouw dient voldoende circulatie- en parkeerruimte te worden voorzien, waardoor het perceel een oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> zal overschrijden.

De maximale perceelsoppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> gaat dus over het perceel waarop het bestaand bedrijfsgebouw komt te staan na verkaveling van de KMO-zone, en niet over het bedrijfsgebouw zelf.

5.1. Verbouwen en beperkte uitbreiding

Het bestaande bedrijfsgebouw kan verbouwd worden, voor zover de aanvragen beantwoorden aan de andere stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

In functie van de opwaardering en het efficiënt functioneren van het bestaande gebouw wordt een beperkte uitbreiding van maximaal 20% t.o.v. het bestaande volume toegelaten.

Onder het opwaarderen en efficiënt functioneren van het bestaand bedrijfsgebouw wordt bijvoorbeeld optrekken van kleine onthaal- en kantoorgebouwen verstaan.

**6. Overdruk: bouwlijn**

## 6.0. Algemeen

Alle bedrijfsgebouwen en vergelijkbare constructies worden verplicht ingeplant achter de bouwlijn. De bouwlijn bevindt zich op 12 m van de rooilijn.

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen wel toegelaten tussen de rooilijn en de bouwlijn:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden
- afsluitingen met doorzicht

**7. Overdruk: toegang gemotoriseerd verkeer interne ontsluiting (indicatief)**

## 7.0. Algemeen

De pijl geeft symbolisch aan waar een toegang voor gemotoriseerd verkeer voor de aanleg van de openbare wegeninfrastructuur ten behoeve van de interne ontsluiting van het bedrijventerrein kan worden aangelegd. De pijl legt het beginpunt van deze toegang vast, de exacte ligging van het aansluitend tracé is vrij te bepalen. De pijl kan in oostelijke richting worden verschoven over een maximale afstand van 20 m, parallel aan de aslijn van de pijl. In westelijke richting kan de pijl opgeschoven worden tot aan de huidige perceelsgrens.

## 7.1. Inrichting

De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als interne ontsluitingsweg (erftoegangsweg) van het bedrijventerrein. De exacte ligging, dimensionering en inrichting van de openbare wegen moeten bepaald worden bij de aanvraag tot omgevingsvergunning.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

**8. Overdruk: aslijn  
Koedrijfbeek (indicatief)**



8.0. Algemeen

De aslijn geeft indicatief de ligging van de Koedrijfbeek weer.

De Koedrijfbeek is een beek van tweede categorie. Bijgevolg moet worden voldaan aan alle bestaande wetgeving van toepassing.