

# Stedenbouwkundige voorschriften

## Colofon

Dit document is een publicatie van:  
Intercommunale Leiedal  
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk  
T +32 56 24 16 16  
rup@leiedal.be

Ontwerper - ruimtelijk planner:  
Jelle Van Laeken  
Bram Tack

In samenwerking met:  
Jurgen Wyseur  
Stijn Bossuyt

Oprachtgever:  
Gemeente Zwevegem

Burgemeester:  
Marc Doutreluingne

Voorzitter gemeenteraad:  
Barbara Demeulenaere

Algemeen directeur:  
Jan Vanlangenhove

## 1. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

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

- 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.
- De stedenbouwkundige voorschriften van de BPA's en RUP's voor zover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op volgende bestemmingsplannen:
  - Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deel 2: fase 1 (Zwevegem)
    - Deelplan 55 De Foor
    - Deelplan 56 Tack-Dendauw
    - Deelplan 69 Berton NV
    - Deelplan 74 Masschelein Peter bvba
    - Deelplan 87 Coussement
  - RUP Bekaertsite Moen (Zwevegem)
  - RUP KMO-zone Jolainstraat (Zwevegem)
  - RUP Casino Otegem (Zwevegem)
- De volgende verkavelingsvergunningen voor zover gelegen binnen het plangebied worden opgeheven:
  - 5.00\_1096\_2 - wijziging verkavelingsvergunning (1992)
  - 5.00\_1096\_5 - wijziging verkavelingsvergunning (2003)
  - 5.00\_1096\_6 - verkavelen van gronden; wijzigen van achteruitbouwstrook (2010)
  - 5.00\_1105\_1 - verkavelen van een grond (1987)
  - 5.00\_1105\_4 - verkavelen van een grond; wijziging (2007)

## 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.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones.

Een overdruk is 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.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>0. Algemene voorschriften</b></p>	
<p>0.1. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</p> <p>Er wordt altijd en overal gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging te gebeuren ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.</p> <p>Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal dan ook onder meer worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik</li> <li>• Inpassing in de landschappelijke context</li> <li>• Impact op de privacy en bezonning van omwonenden</li> <li>• De architecturale en beeldkwaliteit van het geheel van de gebouwen</li> <li>• Een harmonische overgang naar bestaande bebouwing</li> <li>• Een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen met duurzaam en gepast materiaalgebruik</li> <li>• Delen van ruimte</li> <li>• Bij de aanleg van een terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt</li> <li>• De invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren van zowel fietsers als voertuigen</li> </ul>	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning blijft goede ruimtelijke ordening het belangrijkste criterium. Het is aan de vergunningverlenende overheid om hierover te waken.</p> <p>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</p> <p>Zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</p> <p>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over het aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik (harmonische samenhang en eenvoud), het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...</p> <p>Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen wordt ondermeer verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater. Bij voorkeur wordt het waterbergend vermogen van het terrein verhoogd.</p>
<p>0.2. Constructies en inrichtingen van openbaar nut</p> <p>Binnen alle bestemmingszones zijn bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...</p>
<p>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.</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>Volgende principes maken deel uit van integraal waterbeheer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater (regen, sneeuw, hagel, met inbegrip van dooiwater) waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: afstroom vermijden, opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</li> <li>• Afstroom vermijden kan door verharding te beperken, drainage te beperken...</li> <li>• Voorzieningen voor vertraagde afvoer worden bij voorkeur in open profiel aangelegd.</li> <li>• Elke aanvraag tot omgevingsvergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in de vigerende wetgeving.</li> <li>• Er dient kritisch te worden gekeken in welke mate verharde oppervlakten en dakoppervlakten effectief op riolering/oppervlaktewaterstelsel moeten worden aangesloten. Indien bepaalde verharde oppervlaktes of daken niet worden aangesloten op riolering of oppervlaktewaterstelsel, is het belangrijk om voldoende groene onverharde randzones te voorzien.</li> </ul>
<p>0.4. Groenbeheer</p> <p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen, bestaat dit groen uit klimaatrobuust groen dat de biodiversiteit bevordert.</p>	<p>Klimaatrobuust groen is een variëteit aan vegetatiesoorten die bestand zijn tegen de extreme en snel wijzigende klimatologische omstandigheden (hitte, droogte, wateroverlast...), rekening houdende met de specifieke omgevingsfactoren.</p> <p>Biodiversiteitsbevorderlijk groen bevordert de verscheidenheid aan leven op alle biologische niveaus, ten voordele van het (reeds aanwezige) groen.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>0.5. Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie</p> <p>Binnen alle bestemmingszones zijn 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>Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...</p>
<p>0.6. Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, functies en voorzieningen</p> <p>Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, activiteiten en voorzieningen die afwijken van de specifieke zonevoorschriften mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden.</p>	<p>Enkel vergunde of vergund geachte gebouwen, activiteiten en voorzieningen vallen onder deze regeling.</p>

## 1. Succes Invest



1. Zone voor kleine en middelgrote bedrijven		Hoofdcategorie: bedrijvigheid
<p>1.1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven. Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinhandel</li> <li>• Groothandel</li> <li>• Autonome kantoren</li> <li>• Transport, op- en overslag en fysieke distributie</li> <li>• Afvalverwerking</li> <li>• Verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsorten</li> <li>• SEVESO-bedrijven</li> <li>• Verwerking en bewerking van bouwmaterialen</li> <li>• Bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn</li> <li>• Bedrijven die niet verenigbaar zijn met de omgeving</li> </ul> <p>Hiernaast is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para-agrarische activiteiten</li> <li>• De aanleg, het beheer en onderhoud van groene buffers en groentaluds tussen de zone voor bedrijvigheid en de aanpalende functies</li> <li>• Openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden</li> </ul> <p>Volgende ondergeschikte activiteiten zijn toegelaten, voor zover ze gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinhandel</li> <li>• Toonzalen met beperkte vloeroppervlakte</li> <li>• Kantoren</li> <li>• Grondloze landbouw</li> </ul>		<p>Duiding niet toegelaten bedrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onder kleinhandel wordt verstaan: elke vorm van commerciële activiteit met verkoopsoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker.</li> <li>• Onder groothandel wordt verstaan: 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.</li> <li>• Onder autonome kantoren wordt verstaan: 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. Voorbeelden zijn: architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...</li> <li>• Onder distributie wordt verstaan: de bedrijfsactiviteit die goederen verdeelt, in hoofdzaak van de producent (of een tussenschakel) naar de verkoper. Kleinhandel wordt niet begrepen onder distributie.</li> </ul> <p>Duiding zaken waarvoor de zone ook bestemd is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para-agrarische activiteiten zijn bvb: grondloze landbouw...</li> <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. 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...</li> </ul> <p>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...</p>
<p>1.2. Bedrijfswoning</p> <p>Een bedrijfswoning is niet toegelaten.</p>		
<p>1.3. Terreinbezetting</p> <p>Er geldt voor de site een maximale totale grondoppervlakte van de gebouwen van 800 m<sup>2</sup>.</p>		<p>De site wordt gevormd door alle percelen die samen ruimtelijk een geheel vormen. De groene buffer is onderdeel van de site.</p> <p>De 'totale grondoppervlakte van de gebouwen' betreft de som van de grondoppervlakte van elk gebouw (inclusief bedrijfswoning) aanwezig op de site. Dit heeft enkel betrekking op de gebouwen, en niet op de verhardingen.</p>

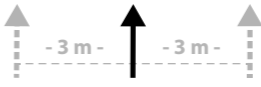
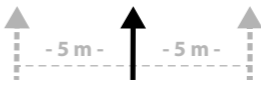
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.4. <b>Bouwvoorschriften</b></p> <p><u>Gabariet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijfsgebouwen zijn minimaal 7 m en maximaal 9 m hoog.</li> <li>• Er wordt gebouwd in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat.</li> </ul> <p><u>Dak</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.</li> <li>• Hierbij is de dakstructuur steeds sterk genoeg voor het voorzien van zonnepanelen. Dit geldt niet bij lichtstraten.</li> </ul> <p><u>Beeldkwaliteit</u></p> <p>Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. Hierbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de omgeving. Hierbij dient voldoende aandacht te zijn voor kwalitatieve inkleding.</li> <li>• Er moet worden gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur.</li> </ul> <p><u>Gebruik waterdoorlatende verharding</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.</li> </ul>	<p>De hoogte van de bedrijfsgebouwen wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel.</p> <p>Bouwen in meerdere lagen is bvb. volgende functies op het verdiep voorzien: kantoren, refter, ...</p> <p>Aandacht voor kwalitatieve inkleding is bvb.: groen inkleden van het bedrijfsgebouw, vermijden van niet-kwalitatieve achterkanten...</p> <p>Elk ingediend omgevingsvergunningdossier moet motiveren waarom in bepaalde gevallen niet met waterdoorlatende verharding kan gewerkt worden.</p>
<p>1.5. <b>Opslag</b></p> <p>De opslag van goederen wordt maximaal binnen de gebouwen georganiseerd.</p> <p>Opslag buiten de gebouwen is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De opslag geeft geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving. Om mogelijke hinder t.o.v. de omgeving te voorkomen kunnen aanvullende inrichtingen en constructies worden voorzien of kunnen passende maatregelen worden genomen.</li> <li>• De opslag is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein.</li> </ul>	<p>In verband met ruimte voor opslag dient de vigerende wetgeving (rond brandveiligheid) gevolgd te worden.</p> <p>Aanvullende constructies zijn bvb. keermuren, luifels...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.6. Ruimte om te circuleren en te parkeren</p> <p>Er wordt een overzicht van de (fiets)parkeerbehoefte en het (fiets)parkeeraanbod gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag wordt gevoegd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er wordt op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte voorzien voor fietsers.</li> <li>• Er wordt op eigen terrein voldoende circulatie- en parkeerruimte voorzien voor alle (bestel- en vracht)wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers.</li> </ul> <p><u>Inrichting parkeervoorziening</u></p> <p>Voor de inrichting van parkeervoorzieningen geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De tilhoogte voor fietsen bedraagt maximum 0,35 m.</li> <li>• Achter elke fietsparkeerplaats is er een circulatieruimte van minimum 1,90 m breed.</li> </ul> <p>Indien de (fiets)parkeerplaatsen niet geïntegreerd zijn in de gebouwen geldt bijkomend dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er steeds een efficiënt ruimtegebruik wordt nagestreefd.</li> <li>• De fietsenstalling is zo dicht mogelijk gelegen bij een toegang tot het bedrijfsgebouw.</li> <li>• De fietsenstalling is overdekt.</li> <li>• Autoparkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.</li> </ul>	<p>De term 'parkeerplaats' kan zowel betrekking hebben op autoparkeerplaatsen als fietsparkeerplaatsen.</p> <p>De parkeernota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>Met 'eigen terrein' wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p> <p>Voorbeelden van efficiënt ruimtegebruik i.k.v. parkeren zijn: ondergronds parkeren...</p>
<p>1.7. Regenwaterinfiltratie en -buffering</p> <p>Bij regenwaterinfiltratie of -buffering in open lucht worden zachte oevers met beplanting voorzien.</p>	
<p>1.8. Toegang</p> <p><u>Aantal toegangen</u></p> <p>Er wordt maximaal één toegang voor gemotoriseerd verkeer voorzien.</p> <p><u>Inrichting toegang</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een toegang is maximaal 6 m breed ter hoogte van de rooilijn.</li> <li>• De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegang.</li> <li>• Toegangen kunnen (op eigen terrein) plaatselijk worden verbreed met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.</li> </ul>	
<p>1.9. Afsluitingen</p> <p>Afsluitingen en poorten zijn maximaal 2,5 m hoog.</p>	



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>2. Zone voor landbouw</b></p>	<p>Hoofdcategorie: landbouw Subcategorie: agrarisch gebied</p>
<p>2.1. Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p><u>Toegelaten handelingen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</li> <li>• Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden zijn toegelaten.</li> </ul> <p><u>Landbouwbedrijfszetel</u></p> <p>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.</p> <p><u>Aan de landbouw verwante bedrijven</u></p> <p>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 landbouwbedrijfszetsels. 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 gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>• De invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;</li> <li>• De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>• De relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.</li> </ul>	<p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: hoevetoeerisme (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 ....</p> <p>Het oprichten van nieuwe zonevreemde woningen is niet toegestaan in dit gebied. Voor de bestaande zonevreemde woningen blijven de bestaande wetgevende kaders hieromtrent van kracht.</p> <p>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 hoevetoeerisme, het ter beschikking stellen van slaapruijten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen.</p> <p>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.... Een landbouwbedrijf is een werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw.</p> <p>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, graanrieeinstallatie, centrale mestopslag, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoerders, koelplaatsen, silo's, drooginstallaties, vlasroterijen, loonwerker, herstelplaats van tractoren, 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.</p>
<p>2.2. Bouwvoorschriften</p> <p>Er dient compactheid te worden nagestreefd bij de agrarische bedrijfsvoering. Nieuwe constructies dienen opgericht te worden in de nabijheid van bestaande constructies van agrarische aard.</p>	<p>In de nabijheid betekent binnen een straal van 30 m van de reeds bestaande constructies.</p>
<p>2.3. Beeldkwaliteit</p> <p>Nieuwe constructies, of renovaties of uitbreidingen van bestaande infrastructuur, moeten op een kwaliteitsvolle manier worden afgewerkt en moeten gebufferd worden t.o.v. het landschap, teneinde de infrastructuur te integreren in het landschap.</p>	
<p>2.4. Inrichtingsstudie</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies, uitbreidingen van constructies of voor herbouw van bestaande constructies wordt een inrichtingsstudie gevoegd waarin de gronden, behorend tot de betreffende landbouwzetel, omvat zijn. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het efficiënt ruimtegebruik;</li> <li>• De compactheid van agrarische bedrijfsvoering;</li> <li>• De architecturale kwaliteit van het geheel van de gebouwen;</li> <li>• De maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving;</li> <li>• De invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren.</li> </ul>	<p>Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>

3. Overdruk: groene buffer	6 	
<p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene buffer tussen de bedrijvenszone en de aanpalende functies.</p> <p>De groene buffer heeft een breedte van 5 m.</p>		<p>De groene buffer heeft enerzijds als doel de bedrijfsgebouwen en de daarbij horende buitenruimte visueel af te schermen. De bufferstrook heeft anderzijds een belangrijke ecologische waarde.</p>
<p>De groene buffer is bouwvrij met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang.</li> <li>• Tijdelijke constructies in kader van werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de groene buffer.</li> <li>• Brandwegen indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd. Deze worden steeds uitgevoerd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. De breedte van brandwegen wordt niet meegerekend in de minimumbreedte van de groene buffer.</li> <li>• Waterinfiltratievoorzieningen in open profiel zijn toegelaten binnen de groene buffer op voorwaarde dat de bufferende functie niet in het gedrang komt.</li> <li>• Afsluitingen.</li> </ul>		<p>Bestaande bebouwing binnen de groene buffer kan steeds behouden blijven of verbouwd worden. Zolang de bestaande bedrijfsgebouwen behouden blijven, blijft de groene buffer ter hoogte van deze bedrijfsgebouwen beperkt tot de ruimte tussen de perceelsgrens en het bedrijfsgebouw.</p>
<p>De groene buffer wordt op een kwaliteitsvolle wijze aangelegd. Hierbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De beplanting bestaat uit biodiversiteitsbevorderlijke en klimaatrobuuste struiken en/of bomen. De groene buffer geeft ook bij bladverlies voldoende visuele buffering.</li> <li>• Bestaande waardevolle groenelementen blijven behouden en worden in de groene buffer verwerkt.</li> <li>• Het aanleggen van groentaluds is toegelaten.</li> </ul>		<p>Biodiversiteitsbevorderlijk groen bevordert de verscheidenheid aan leven op alle biologische niveaus, ten voordele van het (reeds aanwezige) groen.</p> <p>Klimaatrobuust groen is een variëteit aan vegetatiesoorten die bestand zijn tegen de extreme en snel wijzigende klimatologische omstandigheden (hitte, droogte, wateroverlast...), rekening houdende met de specifieke omgevingsfactoren.</p> <p>Waardevolle groenelementen zijn onder meer: bomen met stamomtrek van 0,75 m op 1 m hoogte, kwalitatieve hagen en houtkanten, beplantingen en bomen met een hoge vitaliteit, beeldwaarde of toekomstwaarde...</p>
<p>Een beplantingsplan voor de aanleg van de groene buffer maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bedrijf.</p>		<p>Een beplantingsplan 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. Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de site in de directe omgeving.</p>
<p>De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de groene buffer. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de start van de werken moet de groene buffer aangelegd en beplant zijn.</p>		<p>Onder plantseizoen wordt verstaan: de periode van 15 november tot en met 15 maart.</p>
4. Overdruk: haag (indicatief)	10 	
<p>De aanduiding op het grafisch plan geeft aan waar de perceelsbegrenzing dient uitgevoerd te worden als een levende haag, dit optioneel in combinatie met een draadafsluiting.</p>		



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>De haag wordt op een kwaliteitsvolle wijze geplant met winterbestendige, biodiversiteitsbevorderlijke en klimaatrobuuste planten.</p> <p>Bestaande waardevolle groenelementen blijven behouden en worden in de haag verwerkt.</p>	<p>Biodiversiteitsbevorderlijk en klimaatrobuust groen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onder biodiversiteitsbevorderlijk groen wordt verstaan: groen dat de verscheidenheid aan leven op alle biologische niveaus bevordert, ten voordele van het (reeds aanwezige) groen.</li> <li>• Onder klimaatrobuust groen wordt verstaan: een variëteit aan vegetatiesoorten die bestand is tegen de extreme en snel wijzigende klimatologische omstandigheden (hitte, droogte, wateroverlast...), rekening houdende met de specifieke omgevingsfactoren.</li> </ul>
<p>De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de haag. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de start van de werken moet de haag geplant zijn.</p>	<p>Onder plantseizoen wordt verstaan: de periode van 15 november tot en met 15 maart.</p>
<p><b>5. Overdruk: toegang (indicatief)</b> <span style="float: right;">7 - - - - - ▶</span></p>	
<p>Ter hoogte van de aanduiding op het grafisch plan kan een toegang worden voorzien.</p> <p>De exacte ligging van de toegang kan worden verschoven over een afstand van maximaal 3 m, evenwijdig aan de aanduiding op het grafisch plan.</p>	<p>Onder toegang wordt verstaan: de inrichting die het privédomein toegankelijk maakt voor gemotoriseerd verkeer vanaf de rijweg.</p> 
<p><b>6. Overdruk: doorgang landbouwvoertuigen (indicatief)</b> <span style="float: right;">9 ◀ - - - - - ▶</span></p>	
<p>Ter hoogte van de aanduiding op het grafisch plan moet een doorgang voor landbouwvoertuigen worden voorzien.</p> <p>De exacte ligging van de doorgang kan worden verschoven over een afstand van 5 m, evenwijdig aan de aanduiding op het grafisch plan.</p>	
<p><b>7. Overdruk: op te heffen verkavelingen</b> <span style="float: right;">22 <span style="border: 2px dashed magenta; padding: 2px;">    </span></span></p>	
<p>De verkavelingen aangeduid op het grafisch plan worden met het van kracht worden van dit RUP opgeheven.</p>	

## 2. Brandhout Demeyer

8. Zone voor kleine en middelgrote bedrijven		Hoofdcategorie: bedrijvigheid
<p>8.1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven. Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinhandel</li> <li>• Groothandel</li> <li>• Autonome kantoren</li> <li>• Transport, op- en overslag en fysieke distributie</li> <li>• Afvalverwerking</li> <li>• Verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsoorten</li> <li>• SEVESO-bedrijven</li> <li>• Verwerking en bewerking van bouwmaterialen</li> <li>• Bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn</li> <li>• Bedrijven die niet verenigbaar zijn met de omgeving</li> </ul> <p>Hiernaast is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para-agrarische activiteiten</li> <li>• De aanleg, het beheer en onderhoud van groene buffers en groentaluds tussen de zone voor bedrijvigheid en de aanpalende functies</li> <li>• Openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden</li> </ul> <p>Volgende ondergeschikte activiteiten zijn toegelaten, voor zover ze gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinhandel</li> <li>• Toonzalen met beperkte vloeroppervlakte</li> <li>• Kantoren</li> <li>• Grondloze landbouw</li> </ul>	<p>Duiding niet toegelaten bedrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onder kleinhandel wordt verstaan: elke vorm van commerciële activiteit met verkoopsoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker.</li> <li>• Onder groothandel wordt verstaan: 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.</li> <li>• Onder autonome kantoren wordt verstaan: 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. Voorbeelden zijn: architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...</li> <li>• Onder distributie wordt verstaan: de bedrijfsactiviteit die goederen verdeelt, in hoofdzaak van de producent (of een tussenschakel) naar de verkoper. Kleinhandel wordt niet begrepen onder distributie.</li> </ul> <p>Duiding zaken waarvoor de zone ook bestemd is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para-agrarische activiteiten zijn bvb: grondloze landbouw...</li> <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. Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie en wegbekanking, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair...</li> </ul> <p>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...</p>	
<p>8.2. Bedrijfswoning</p> <p>Er is maximum één bedrijfswoning toegelaten per bedrijf, voor zover dit nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf. Hierbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het maximale bouwvolume van de bedrijfswoning bedraagt 1.000 m<sup>3</sup>.</li> <li>• De bedrijfswoning wordt geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.</li> <li>• De bedrijfswoning is functioneel gekoppeld aan het bedrijf.</li> </ul>		
<p>8.3. Terreinbezetting</p> <p>Minimaal 35% van het deelgebied blijft onbebouwd.</p>	<p>Onder 'onbebouwd' wordt verstaan dat er geen gebouwen (inclusief bedrijfswoning) opgetrokken zijn. Dit heeft enkel betrekking op gebouwen, en niet op verhardingen. De groene buffer kan meegerekend worden in de minimale onbebouwde oppervlakte.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>8.4. <b>Bouwvoorschriften</b></p> <p><u>Gabariet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijfsgebouwen zijn minimaal 7 m en maximaal 12 m hoog.</li> <li>• Er wordt gebouwd in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat.</li> </ul> <p><u>Dak</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.</li> <li>• Hierbij is de dakstructuur steeds sterk genoeg voor het voorzien van zonnepanelen. Dit geldt niet bij lichtstraten.</li> </ul> <p><u>Beeldkwaliteit</u></p> <p>Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. Hierbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de omgeving. Hierbij dient voldoende aandacht te zijn voor kwalitatieve inkleding.</li> <li>• Er moet worden gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur.</li> </ul> <p><u>Gebruik waterdoorlatende verharding</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.</li> </ul>	<p>De hoogte van de bedrijfsgebouwen wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel.</p> <p>Bouwen in meerdere lagen is bvb. volgende functies op het verdiep voorzien: kantoren, refter, bedrijfswoning...</p> <p>Aandacht voor kwalitatieve inkleding is bvb.: groen inkleden van het bedrijfsgebouw, vermijden van niet-kwalitatieve achterkanten...</p> <p>Elk ingediend omgevingsvergunningsdossier moet motiveren waarom in bepaalde gevallen niet met waterdoorlatende verharding kan gewerkt worden.</p>
<p>8.5. <b>Opslag</b></p> <p>De opslag van goederen wordt maximaal binnen de gebouwen georganiseerd.</p> <p>Opslag buiten de gebouwen is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De opslag geeft geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving. Om mogelijke hinder t.o.v. de omgeving te voorkomen kunnen aanvullende inrichtingen en constructies worden voorzien of kunnen passende maatregelen worden genomen.</li> <li>• De opslag is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein.</li> </ul>	<p>In verband met ruimte voor opslag dient de vigerende wetgeving (rond brandveiligheid) gevolgd te worden.</p> <p>Aanvullende constructies zijn bvb. keermuren, luifels...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>8.6. Ruimte om te circuleren en te parkeren</p> <p>Er wordt een overzicht van de (fiets)parkeerbehoefte en het (fiets)parkeeraanbod gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag wordt gevoegd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er wordt op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte voorzien voor fietsers.</li> <li>• Er wordt op eigen terrein voldoende circulatie- en parkeerruimte voorzien voor alle (bestel- en vracht)wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers.</li> </ul> <p><u>Inrichting parkeervoorziening</u></p> <p>Voor de inrichting van parkeervoorzieningen geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De tilhoogte voor fietsen bedraagt maximum 0,35 m.</li> <li>• Achter elke fietsparkeerplaats is er een circulatieruimte van minimum 1,90 m breed.</li> </ul> <p>Indien de (fiets)parkeerplaatsen niet geïntegreerd zijn in de gebouwen geldt bijkomend dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er steeds een efficiënt ruimtegebruik wordt nagestreefd.</li> <li>• De fietsenstalling is zo dicht mogelijk gelegen bij een toegang tot het bedrijfsgebouw.</li> <li>• De fietsenstalling is overdekt.</li> <li>• Autoparkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.</li> </ul>	<p>De term 'parkeerplaats' kan zowel betrekking hebben op autoparkeerplaatsen als fietsparkeerplaatsen.</p> <p>De parkeernota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>Met 'eigen terrein' wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p> <p>Voorbeelden van efficiënt ruimtegebruik i.k.v. parkeren zijn: ondergronds parkeren...</p>
<p>8.7. Regenwaterinfiltratie en -buffering</p> <p>Bij regenwaterinfiltratie of -buffering in open lucht worden zachte oevers met beplanting voorzien.</p>	
<p>8.8. Toegang</p> <p><u>Aantal toegangen</u></p> <p>Er wordt maximaal één toegang voor gemotoriseerd verkeer voorzien.</p> <p><u>Breedte toegang</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een toegang is maximaal 6 m breed ter hoogte van de rooilijn.</li> <li>• De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegang.</li> <li>• Toegangen kunnen (op eigen terrein) plaatselijk worden verbreed met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.</li> </ul> <p><u>Perceelsgrens waar geen toegang genomen wordt</u></p> <p>De perceelsgrens langs de straatzijde wordt, op de plaatsen waar er geen toegang genomen wordt, zodanig ingericht dat er geen toegang mogelijk is. Dit door middel van groenaanleg.</p>	
<p>8.9. Afsluitingen</p> <p>Afsluitingen en poorten zijn maximaal 2,5 m hoog.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>9. Overdruk: groene buffer</b>	<b>6</b> 	
<p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene buffer tussen de bedrijvzone en de aanpalende functies.</p> <p>De groene buffer heeft een breedte van 5 m.</p>		<p>De groene buffer heeft enerzijds als doel de bedrijfsgebouwen en de daarbij horende buitenruimte visueel af te schermen. De bufferstrook heeft anderzijds een belangrijke ecologische waarde.</p>
<p>De groene buffer is bouwvrij met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang</li> <li>• Tijdelijke constructies in kader van werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de groene buffer.</li> <li>• Brandwegen indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd. Deze worden steeds uitgevoerd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. De breedte van brandwegen wordt niet meegerekend in de minimumbreedte van de groene buffer.</li> <li>• Waterinfiltratievoorzieningen in open profiel zijn toegelaten binnen de groene buffer op voorwaarde dat de bufferende functie niet in het gedrang komt.</li> <li>• Afsluitingen.</li> </ul>		<p>Bestaande bebouwing binnen de groene buffer kan steeds behouden blijven of verbouwd worden. Zolang de bestaande bedrijfsgebouwen behouden blijven, blijft de groene buffer ter hoogte van deze bedrijfsgebouwen beperkt tot de ruimte tussen de perceelsgrens en het bedrijfsgebouw.</p>
<p>De groene buffer wordt op een kwaliteitsvolle wijze aangelegd. Hierbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De beplanting bestaat uit biodiversiteitsbevorderlijke en klimaatrobuuste struiken en/of bomen. De groene buffer geeft ook bij bladverlies voldoende visuele buffering.</li> <li>• Bestaande waardevolle groenelementen blijven behouden en worden in de groene buffer verwerkt.</li> <li>• Het aanleggen van groentaluds is toegelaten.</li> </ul>		<p>Biodiversiteitsbevorderlijk groen bevordert de verscheidenheid aan leven op alle biologische niveaus, ten voordele van het (reeds aanwezige) groen.</p> <p>Klimaatrobuust groen is een variëteit aan vegetatiesoorten die bestand zijn tegen de extreme en snel wijzigende klimatologische omstandigheden (hitte, droogte, wateroverlast...), rekening houdende met de specifieke omgevingsfactoren.</p> <p>Waardevolle groenelementen zijn onder meer: bomen met stamomtrek van 0,75 m op 1 m hoogte, kwalitatieve hagen en houtkanten, beplantingen en bomen met een hoge vitaliteit, beeldwaarde of toekomstwaarde...</p>
<p>Een beplantingsplan voor de aanleg van de groene buffer maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bedrijf.</p> <p>De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de groene buffer. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de start van de werken moet de groene buffer aangelegd en beplant zijn.</p>		<p>Een beplantingsplan 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. Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de site in de directe omgeving.</p> <p>Onder plantseizoen wordt verstaan: de periode van 15 november tot en met 15 maart.</p>
<b>10. Overdruk: achteruitbouwlijn</b>	<b>8</b> 	
<p>Ter hoogte van de aanduiding op het grafisch plan geldt een achteruitbouwlijn</p>		<p>De achteruitbouwlijn bevindt zich op 15 m van de huidige rooilijn.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>Alle bedrijfsgebouwen en vergelijkbare constructies worden verplicht ingeplant achter de achteruitbouwlijn.</p> <p>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 achteruitbouwlijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toegangen tot de zone voor bedrijvigheid</li> <li>• Parkeer- en circulatieinfrastructuur</li> <li>• Opslag</li> <li>• Kleinschalige infrastructuur</li> <li>• Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen</li> <li>• Afsluitingen</li> </ul>	<p>Kleinschalige infrastructuur is onder meer: paden voor niet-gemotoriseerd verkeer... .</p>
<p><b>11. Overdruk: toegang (indicatief)</b></p> <p style="text-align: center;"><b>7</b> - - - - - ►</p>	
<p>Ter hoogte van de aanduiding op het grafisch plan kan een toegang worden aangelegd.</p> <p>De exacte ligging van de toegang kan worden verschoven over de volledige breedte van de rooilijn.</p>	<p>Onder toegang wordt verstaan: de inrichting die het privédomein toegankelijk maakt voor gemotoriseerd verkeer vanaf de rijweg.</p>



### 3. Poleyn Bouw

12. Zone voor kleine en middelgrote bedrijven		Hoofdcategorie: bedrijvigheid
<p>12.1. 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>• Groothandel</li> <li>• Autonome kantoren</li> <li>• Transport, op- en overslag en fysieke distributie</li> <li>• Afvalverwerking</li> <li>• Verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsoorten</li> <li>• SEVESO-bedrijven</li> <li>• Bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn</li> <li>• Bedrijven die niet verenigbaar zijn met de omgeving</li> </ul> <p>Hiernaast is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para-agrarische activiteiten</li> <li>• De aanleg, het beheer en onderhoud van groene buffers en groentaluds tussen de zone voor bedrijvigheid en de aanpalende functies</li> <li>• Openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden</li> </ul> <p>Volgende ondergeschikte activiteiten zijn toegelaten, voor zover ze gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantoren</li> <li>• Grondloze landbouw</li> </ul>		<p>Duiding niet toegelaten bedrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onder kleinhandel wordt verstaan: elke vorm van commerciële activiteit met verkoopsoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker.</li> <li>• Onder groothandel wordt verstaan: 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.</li> <li>• Onder autonome kantoren wordt verstaan: 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. Voorbeelden zijn: architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...</li> <li>• Onder distributie wordt verstaan: de bedrijfsactiviteit die goederen verdeelt, in hoofdzaak van de producent (of een tussenschakel) naar de verkoper. Kleinhandel wordt niet begrepen onder distributie.</li> </ul> <p>Duiding zaken waarvoor de zone ook bestemd is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para-agrarische activiteiten zijn bvb: grondloze landbouw...</li> <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. 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...</li> </ul> <p>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...</p>
<p>12.2. Bedrijfswoning</p> <p>Er is maximum één bedrijfswoning toegelaten per bedrijf, voor zover dit nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf. Hierbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het maximale bouwvolume van de bedrijfswoning bedraagt 1.000 m<sup>3</sup>.</li> <li>• De bedrijfswoning wordt geïntegreerd in het bedrijfsgebouw .</li> <li>• De bedrijfswoning is functioneel gekoppeld aan het bedrijf.</li> </ul>		
<p>12.3. Terreinbezetting</p> <p>Er geldt voor de site een maximale totale grondoppervlakte van de gebouwen van 1.500 m<sup>2</sup>.</p>		<p>De site wordt gevormd door alle percelen die samen ruimtelijk een geheel vormen. De groene buffer is onderdeel van de site.</p> <p>De 'totale grondoppervlakte van de gebouwen' betreft de som van de grondoppervlakte van elk gebouw (inclusief bedrijfswoning) aanwezig op de site. Dit heeft enkel betrekking op de gebouwen, en niet op de verhardingen.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>12.4. <b>Bouwvoorschriften</b></p> <p><u>Gabariet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijfsgebouwen zijn minimaal 7 m en maximaal 9 m hoog.</li> <li>• Er wordt gebouwd in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat.</li> </ul> <p><u>Dak</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.</li> <li>• Hierbij is de dakstructuur steeds sterk genoeg voor het voorzien van zonnepanelen. Dit geldt niet bij lichtstraten.</li> </ul> <p><u>Beeldkwaliteit</u></p> <p>Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. Hierbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de omgeving. Hierbij dient voldoende aandacht te zijn voor kwalitatieve inkleding.</li> <li>• Er moet worden gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur.</li> </ul> <p><u>Gebruik waterdoorlatende verharding</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.</li> </ul>	<p>De hoogte van de bedrijfsgebouwen wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel.</p> <p>Bouwen in meerdere lagen is bvb. volgende functies op het verdiep voorzien: kantoren, refter, bedrijfswoning...</p> <p>Aandacht voor kwalitatieve inkleding is bvb.: groen inkleden van het bedrijfsgebouw, vermijden van niet-kwalitatieve achterkanten...</p> <p>Elk ingediend omgevingsvergunningsdossier moet motiveren waarom in bepaalde gevallen niet met waterdoorlatende verharding kan gewerkt worden.</p>
<p>12.5. <b>Opslag</b></p> <p>De opslag van goederen wordt maximaal binnen de gebouwen georganiseerd.</p> <p>Opslag buiten de gebouwen is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De opslag geeft geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving. Om mogelijke hinder t.o.v. de omgeving te voorkomen kunnen aanvullende inrichtingen en constructies worden voorzien of kunnen passende maatregelen worden genomen.</li> <li>• De opslag is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein.</li> </ul>	<p>In verband met ruimte voor opslag dient de vigerende wetgeving (rond brandveiligheid) gevolgd te worden.</p> <p>Aanvullende constructies zijn bvb. keermuren, luifels...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>12.6. Ruimte om te circuleren en te parkeren</p> <p>Er wordt een overzicht van de (fiets)parkeerbehoefte en het (fiets)parkeeraanbod gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag wordt gevoegd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er wordt op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte voorzien voor fietsers.</li> <li>• Er wordt op eigen terrein voldoende circulatie- en parkeerruimte voorzien voor alle (bestel- en vracht)wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers.</li> </ul> <p><u>Inrichting parkeervoorziening</u></p> <p>Voor de inrichting van parkeervoorzieningen geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De tilhoogte voor fietsen bedraagt maximum 0,35 m.</li> <li>• Achter elke fietsparkeerplaats is er een circulatieruimte van minimum 1,90 m breed.</li> </ul> <p>Indien de (fiets)parkeerplaatsen niet geïntegreerd zijn in de gebouwen geldt bijkomend dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er steeds een efficiënt ruimtegebruik wordt nagestreefd.</li> <li>• De fietsenstalling is zo dicht mogelijk gelegen bij een toegang tot het bedrijfsgebouw.</li> <li>• De fietsenstalling is overdekt.</li> <li>• Autoparkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.</li> </ul>	<p>De term 'parkeerplaats' kan zowel betrekking hebben op autoparkeerplaatsen als fietsparkeerplaatsen.</p> <p>De parkeernota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>Met 'eigen terrein' wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p> <p>Voorbeelden van efficiënt ruimtegebruik i.k.v. parkeren zijn: ondergronds parkeren...</p>
<p>12.7. Regenwaterinfiltratie en -buffering</p> <p>Bij regenwaterinfiltratie of -buffering in open lucht worden zachte oevers met beplanting voorzien.</p>	
<p>12.8. Toegang</p> <p><u>Aantal toegangen</u></p> <p>Er wordt maximaal één toegang voor gemotoriseerd verkeer voorzien.</p> <p><u>Breedte toegang</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een toegang is maximaal 6 m breed ter hoogte van de rooilijn.</li> <li>• De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegang.</li> <li>• Toegangen kunnen (op eigen terrein) plaatselijk worden verbreed met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.</li> </ul> <p><u>Perceelsgrens waar geen toegang genomen wordt</u></p> <p>De perceelsgrens langs de straatzijde wordt, op de plaatsen waar er geen toegang genomen wordt, zodanig ingericht dat er geen toegang mogelijk is. Dit door middel van groenaanleg.</p>	
<p>12.9. Afsluitingen</p> <p>Afsluitingen en poorten zijn maximaal 2,5 m hoog.</p>	

**13. Overdruk: groene buffer****6**

Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene buffer tussen de bedrijvenszone en de aanpalende functies.

De groene buffer heeft een breedte van 5 m.

De groene buffer heeft enerzijds als doel de bedrijfsgebouwen en de daarbij horende buitenruimte visueel af te schermen. De bufferstrook heeft anderzijds een belangrijke ecologische waarde.

De groene buffer is bouwvrij met uitzondering van:

- Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang
- Tijdelijke constructies in kader van werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de groene buffer.
- Brandwegen indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd. Deze worden steeds uitgevoerd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. De breedte van brandwegen wordt niet meegerekend in de minimumbreedte van de groene buffer.
- Waterinfiltratievoorzieningen in open profiel zijn toegelaten binnen de groene buffer op voorwaarde dat de bufferende functie niet in het gedrang komt.
- Afsluitingen.

Bestaande bebouwing binnen de groene buffer kan steeds behouden blijven of verbouwd worden. Zolang de bestaande bedrijfsgebouwen behouden blijven, blijft de groene buffer ter hoogte van deze bedrijfsgebouwen beperkt tot de ruimte tussen de perceelsgrens en het bedrijfsgebouw.

De groene buffer wordt op een kwaliteitsvolle wijze aangelegd. Hierbij geldt dat:

- De beplanting bestaat uit biodiversiteitsbevorderlijke en klimaatrobuuste struiken en/of bomen. De groene buffer geeft ook bij bladverlies voldoende visuele buffering.
- Bestaande waardevolle groenelementen blijven behouden en worden in de groene buffer verwerkt.
- Het aanleggen van groentaluds is toegelaten.

Biodiversiteitsbevorderlijk groen bevordert de verscheidenheid aan leven op alle biologische niveaus, ten voordele van het (reeds aanwezige) groen.  
Klimaatrobuust groen is een variëteit aan vegetatiesoorten die bestand zijn tegen de extreme en snel wijzigende klimatologische omstandigheden (hitte, droogte, wateroverlast...), rekening houdende met de specifieke omgevingsfactoren.

Waardevolle groenelementen zijn onder meer: bomen met stamomtrek van 0,75 m op 1 m hoogte, kwalitatieve hagen en houtkanten, beplantingen en bomen met een hoge vitaliteit, beeldwaarde of toekomstwaarde...

Een beplantingsplan voor de aanleg van de groene buffer maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bedrijf.

De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de groene buffer. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de start van de werken moet de groene buffer aangelegd en beplant zijn.

Een beplantingsplan 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. Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de site in de directe omgeving.

Onder plantseizoen wordt verstaan: de periode van 15 november tot en met 15 maart.

**14. Overdruk: beekoeverstrook****11**




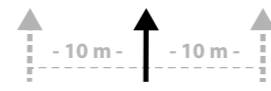
Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een beekoeverstrook.

De strook is onbebouwd en onverhard met uitzondering van:

- Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang
- Tijdelijke constructies in kader van werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van beplanting

In verband met beekoeverstroken dient de vigerende wetgeving gevolgd te worden.

Verharding is een oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-)ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan. Voorbeelden van (waterdoorlatende) verharding zijn: grasdallen, waterdoorlatend asfalt...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>15. Overdruk: groene bouwrijke strook</b>	<b>12</b> 	
<p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene bouwrijke strook.</p>		<p>De groene bouwrijke strook is 10 m breed.</p>
<p>De strook is onbebouwd en onverhard met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang</li> <li>• Tijdelijke constructies in kader van werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van beplanting</li> </ul>		
<p>Bestaande waardevolle groenelementen blijven behouden en worden in de groene bouwrijke strook verwerkt.</p>		
<b>16. Overdruk: achteruitbouwlijn</b>	<b>8</b> 	
<p>Ter hoogte van de aanduiding op het grafisch plan geldt een achteruitbouwlijn.</p>		<p>De achteruitbouwlijn bevindt zich op 7 m van de huidige rooilijn.</p>
<p>Alle bedrijfsgebouwen en vergelijkbare constructies worden verplicht ingeplant achter de achteruitbouwlijn.</p> <p>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 achteruitbouwlijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toegangen tot de zone voor bedrijvigheid</li> <li>• Parkeer- en circulatieinfrastructuur</li> <li>• Opslag</li> <li>• Kleinschalige infrastructuur</li> <li>• Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen</li> <li>• Afsluitingen</li> </ul>		<p>Kleinschalige infrastructuur is onder meer: paden voor niet-gemotoriseerd verkeer...</p>
<b>17. Overdruk: toegang (indicatief)</b>	<b>7</b> 	
<p>Ter hoogte van de aanduiding op het grafisch plan kan een toegang worden aangelegd.</p> <p>De exacte ligging van de toegang kan worden verschoven over een afstand van maximaal 10 m, evenwijdig aan de aanduiding op het grafisch plan.</p>		<p>Onder toegang wordt verstaan: de inrichting die het privédomein toegankelijk maakt voor gemotoriseerd verkeer vanaf de rijweg.</p> 

## 4. Velosliko

18. Zone voor wonen in de ruime zin		Hoofdcategorie: wonen
<p>18.1. Bestemming</p> <p>Binnen deze zone zijn de hoofdfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Openbare en private diensten</li> <li>• Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen</li> </ul> <p>Hiernaast is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden</li> </ul> <p>Volgende nevenfuncties zijn toegelaten in zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen, op voorwaarde dat een hoofdfunctie aanwezig is, de nevenfunctie inpasbaar is in de omgeving en de nevenfunctie beperkt verkeersaantrekkend is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantoren</li> <li>• Handelszaken</li> <li>• Horeca</li> <li>• Recreatieve voorzieningen</li> <li>• Kleine bedrijven</li> </ul>		<p>Onder hoofdfunctie wordt verstaan: de dominante functie in een gebouw of op een perceel.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen: woningen en de bijbehorende groene ruimten, verharding en uitrusting (bv. tuinen, tuinhuisjes, garages...).</li> <li>• Openbare en private diensten: bv. kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk (individueel/ groepspraktijk), kinesitherapeut, apotheek...</li> <li>• Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: school, buurthuis, woon- en zorgcentra, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes...</li> </ul> <p>Duiding zaken waarvoor de zone ook bestemd is:</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. Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie en wegbekening, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair...</li> </ul> <p>Onder nevenfunctie wordt verstaan: een ondersteunende en complementaire activiteit bij de hoofdfunctie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantoren: een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. Voorbeelden zijn: architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...</li> <li>• Handelszaak: bv. voedingszaak (bakker, slager...), kledingzaak, bloemenwinkel, fietsenzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt...</li> <li>• Horeca: hotels of andere kamergebonden logies, restaurants, cafés...</li> <li>• Recreatieve voorzieningen: sportterreinen, buurtparkjes, speeltoestellen, sport- en fitnesscentra...</li> <li>• Kleine bedrijven: lokale of ambachtelijke bedrijven (bv. loodgieter, elektricien, timmerman), opslagruimten, werkateliers...</li> </ul>
<p>18.2. Maximale oppervlakte van nevenfuncties:</p> <p>De netto-handelsoppervlakte van een handelsfunctie bedraagt minder dan 400 m<sup>2</sup>.</p> <p>De netto-handelsoppervlakte van een horecafunctie bedraagt minder dan 100 m<sup>2</sup>.</p>		<p>De netto-handelsoppervlakte is de vloeroppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten.</p>
<p>18.3. Woningtypologie</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen en tweegezinswoningen in</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aaneengesloten bebouwing.</li> <li>• Halfopen bebouwing. Bij halfopen bebouwing moet aan één zijde van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden.</li> <li>• Open bebouwing. Bij open bebouwing moeten aan twee zijdes van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden.</li> </ul>		<p>Onder eengezinswoning wordt verstaan: elk gebouw dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin.</p> <p>Onder tweegezinswoning wordt verstaan: elk gebouw dat bestaat uit twee wooneenheden. De twee wooneenheden kunnen ofwel één gemeenschappelijke toegang ofwel elk een afzonderlijke toegang vanaf het openbaar domein verkrijgen.</p>

## 18.4. (On)bebouwde en (on)verharde oppervlakte

Perceelsniveau

- Bij percelen kleiner dan 200 m<sup>2</sup> blijft minstens 30% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard. Dit geldt niet voor hoekpercelen.
- Bij percelen groter of gelijk aan 200 m<sup>2</sup> blijft minstens 35% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard.
- Bij percelen groter dan of gelijk aan 400 m<sup>2</sup> blijft minstens 40% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard.

## 18.5. Bouwvoorschriften

Gabariet

- Het hoofdvolume telt maximaal 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume.
- Vrijstaande bijgebouwen zijn maximaal één bouwlaag en 3,5 m hoog.

Dak

De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.

- Bij een hellend dak is de hellingsgraad maximaal 45°.
- De dakhelling kan voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte doorbroken worden door dakkappen en andere uitpandige constructies.
- Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan voorzien worden 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.

Bouwdiepte

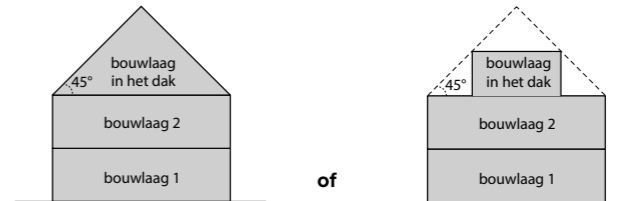
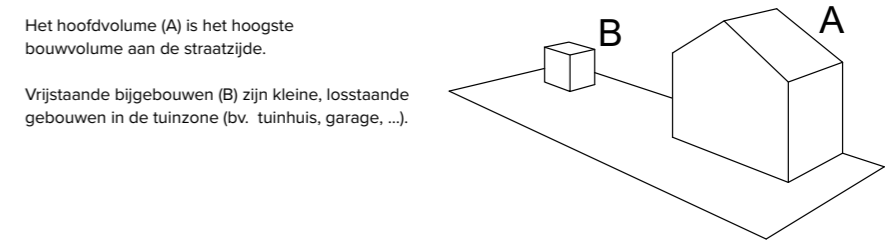
Bij aaneengesloten of halfopen bebouwing geldt dat:

- De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximaal 18 m.
- Bebouwing op de verdiepingen sluit harmonisch aan op de aanpalende gebouwen.

Verharding is een oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-)jondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan. Voorbeelden van (waterdoorlatende) verharding zijn: grasdallen, waterdoorlatend asfalt, grind...

Voorbeeldsituaties minimale onbebouwde en onverharde oppervlakte op perceelsniveau:



- Bij een perceel van 150 m<sup>2</sup> blijft minstens 45 m<sup>2</sup> onbebouwd en onverhard
- Bij een perceel van 200 m<sup>2</sup> blijft minstens 70 m<sup>2</sup> onbebouwd en onverhard
- Bij een perceel van 400 m<sup>2</sup> blijft minstens 160 m<sup>2</sup> onbebouwd en onverhard



Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.

Onder bouwlaag wordt verstaan: de ruimte tussen twee vloeren of tussen vloer en dak. 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 geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. 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.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>18.6. Parkeervoorzieningen</p> <p>Er wordt een overzicht van de (fiets)parkeerbehoefte en het (fiets)parkeeraanbod voor de woonfunctie en niet-woonfuncties (indien van toepassing) gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag wordt gevoegd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er worden steeds voldoende fietsparkeerplaatsen i.k.v de woonfunctie voorzien. Dit met een minimum van één fietsparkeerplaats per hoofdkussen. Indien (binnen de parkeernota) de noodzaak en mogelijkheid kan aangetoond worden, kunnen autoparkeerplaatsen i.k.v de woonfunctie worden voorzien.</li> <li>• Voor de niet-woonfuncties dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien.</li> </ul> <p><u>Inrichting parkeervoorziening</u></p> <p>Bij het voorzien van (fiets)parkeerplaatsen die niet geïntegreerd zijn in de gebouwen geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er steeds een efficiënt ruimtegebruik wordt nagestreefd.</li> <li>• Autoparkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.</li> </ul>	<p>De term 'parkeerplaats' kan zowel betrekking hebben op autoparkeerplaatsen als fietsparkeerplaatsen.</p> <p>De parkeernota 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. Voor de parkeernota geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fietsparkeerplaatsen per hoofdkussen betekent twee voor de eerste slaapkamer en één per bijkomende slaapkamer.</li> <li>• De noodzaak voor het aanleggen van een autoparkeerplaats kan aangetoond worden door: er is geen noodzakelijke toegang waarop men een wagen kan parkeren...</li> <li>• Een autoparkeerplaats kan in de vorm van een garage, carport, (openlucht) staanplaats...</li> </ul> <p>Voorbeelden van efficiënt ruimtegebruik i.k.v. parkeren zijn: ondergronds parkeren, collectieve parkeerhavens...</p>
<p>18.7. Toegang voor trage weggebruikers</p> <p>Per perceel kan er één private toegang voor trage weggebruikers worden voorzien aan de achterkant van het perceel. Hierbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een toegang is maximaal 2 m breed ter hoogte van de rooilijn.</li> <li>• De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegang.</li> </ul>	
<p><b>19. Overdruk: achteruitbouwlijn</b></p>	<p><b>8</b> </p>
<p>Ter hoogte van de aanduiding op het grafisch plan geldt een achteruitbouwlijn.</p> <p>Alle gebouwen en vergelijkbare constructies worden verplicht ingeplant achter de achteruitbouwlijn.</p> <p>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 achteruitbouwlijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinschalige infrastructuur</li> <li>• Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen</li> <li>• Afsluitingen</li> </ul>	<p>De achteruitbouwlijn bevindt zich op 8 m van de huidige rooilijn.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur is onder meer: paden voor niet-gemotoriseerd verkeer...</p>
<p><b>20. Overdruk: op te heffen verkavelingen</b></p>	<p><b>22</b> </p>
<p>De verkavelingen aangeduid op het grafisch plan worden met het van kracht worden van dit RUP opgeheven.</p>	






## 5. Coussement

21. Zone voor kleine en middelgrote bedrijven		Hoofdcategorie: bedrijvigheid
<p>21.1. 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>• Groothandel</li> <li>• Autonome kantoren</li> <li>• Transport, op- en overslag en fysieke distributie</li> <li>• Afvalverwerking</li> <li>• Verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsoorten</li> <li>• SEVESO-bedrijven</li> <li>• Verwerking en bewerking van bouwmaterialen</li> <li>• Bedrijven die niet verenigbaar zijn met de omgeving</li> </ul> <p>Hiernaast is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para-agrarische activiteiten</li> <li>• De aanleg, het beheer en onderhoud van groene buffers en groentaluds tussen de zone voor bedrijvigheid en de aanpalende functies</li> <li>• Openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden</li> </ul> <p>Volgende ondergeschikte activiteiten zijn toegelaten, voor zover ze gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinhandel</li> <li>• Toonzalen met beperkte vloeroppervlakte</li> <li>• Kantoren</li> <li>• Grondloze landbouw</li> </ul>		<p>Duiding niet toegelaten bedrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onder kleinhandel wordt verstaan: elke vorm van commerciële activiteit met verkoopsoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker.</li> <li>• Onder groothandel wordt verstaan: 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.</li> <li>• Onder autonome kantoren wordt verstaan: 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. Voorbeelden zijn: architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...</li> <li>• Onder distributie wordt verstaan: de bedrijfsactiviteit die goederen verdeelt, in hoofdzaak van de producent (of een tussenschakel) naar de verkoper. Kleinhandel wordt niet begrepen onder distributie.</li> </ul> <p>Duiding zaken waarvoor de zone ook bestemd is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Para-agrarische activiteiten zijn bvb: grondloze landbouw...</li> <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. Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie en wegbebakening, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair...</li> </ul> <p>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...</p>
<p>21.2. Bedrijfswoning</p> <p>Er is maximum één bedrijfswoning toegelaten per bedrijf, voor zover dit nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf. Hierbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het maximale bouwvolume van de bedrijfswoning bedraagt 1.000 m<sup>3</sup>.</li> <li>• De bedrijfswoning wordt geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.</li> <li>• De bedrijfswoning is functioneel gekoppeld aan het bedrijf.</li> </ul>		
<p>21.3. Terreinbezetting</p> <p>Minimaal 35 % van de site blijft onbebouwd.</p>		<p>De site wordt gevormd door alle percelen die samen ruimtelijk een geheel vormen. De groene buffer is onderdeel van de site.</p> <p>Onder 'onbebouwd' wordt verstaan dat er geen gebouwen (inclusief bedrijfswoning) opgetrokken zijn. Dit heeft enkel betrekking op gebouwen, en niet op verhardingen. De groene buffer kan meegerekend worden in de minimale onbebouwde oppervlakte.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>21.4. <b>Bouwvoorschriften</b></p> <p><u>Gabariet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijfsgebouwen zijn minimaal 7 m en maximaal 15 m hoog.</li> <li>• Er wordt gebouwd in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat.</li> </ul> <p><u>Dak</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.</li> <li>• Hierbij is de dakstructuur steeds sterk genoeg voor het voorzien van zonnepanelen. Dit geldt niet bij lichtstraten.</li> </ul> <p><u>Beeldkwaliteit</u></p> <p>Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. Hierbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de omgeving. Hierbij dient voldoende aandacht te zijn voor kwalitatieve inkleding.</li> <li>• Er moet worden gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur.</li> </ul> <p><u>Gebruik waterdoorlatende verharding</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.</li> </ul>	<p>De hoogte van de bedrijfsgebouwen wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel.</p> <p>Bouwen in meerdere lagen is bvb. volgende functies op het verdiep voorzien: kantoren, refter, bedrijfswoning...</p> <p>Aandacht voor kwalitatieve inkleding is bvb.: groen inkleden van het bedrijfsgebouw, vermijden van niet-kwalitatieve achterkanten...</p> <p>Elk ingediend omgevingsvergunningdossier moet motiveren waarom in bepaalde gevallen niet met waterdoorlatende verharding kan gewerkt worden.</p>
<p>21.5. <b>Opslag</b></p> <p>De opslag van goederen wordt maximaal binnen de gebouwen georganiseerd.</p> <p>Opslag buiten de gebouwen is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De opslag geeft geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving. Om mogelijke hinder t.o.v. de omgeving te voorkomen kunnen aanvullende inrichtingen en constructies worden voorzien of kunnen passende maatregelen worden genomen.</li> <li>• De opslag is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein.</li> </ul>	<p>In verband met ruimte voor opslag dient de vigerende wetgeving (rond brandveiligheid) gevolgd te worden.</p> <p>Aanvullende constructies zijn bvb. keermuren, luifels...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>21.6. Ruimte om te circuleren en te parkeren</p> <p>Er wordt een overzicht van de (fiets)parkeerbehoefte en het (fiets)parkeeraanbod gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag wordt gevoegd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er wordt op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte voorzien voor fietsers.</li> <li>• Er wordt op eigen terrein voldoende circulatie- en parkeerruimte voorzien voor alle (bestel- en vracht)wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers.</li> </ul> <p><u>Inrichting parkeervoorziening</u></p> <p>Voor de inrichting van parkeervoorzieningen geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De tilhoogte voor fietsen bedraagt maximum 0,35 m.</li> <li>• Achter elke fietsparkeerplaats is er een circulatieruimte van minimum 1,90 m breed.</li> </ul> <p>Indien de (fiets)parkeerplaatsen niet geïntegreerd zijn in de gebouwen geldt bijkomend dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er steeds een efficiënt ruimtegebruik wordt nagestreefd.</li> <li>• De fietsenstalling is zo dicht mogelijk gelegen bij een toegang tot het bedrijfsgebouw.</li> <li>• De fietsenstalling is overdekt.</li> <li>• Autoparkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.</li> </ul>	<p>De term 'parkeerplaats' kan zowel betrekking hebben op autoparkeerplaatsen als fietsparkeerplaatsen.</p> <p>De parkeernota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>Met 'eigen terrein' wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p> <p>Voorbeelden van efficiënt ruimtegebruik i.k.v. parkeren zijn: ondergronds parkeren ...</p>
<p>21.7. Regenwaterinfiltratie en -buffering</p> <p>Bij regenwaterinfiltratie of -buffering in open lucht worden zachte oevers met beplanting voorzien.</p>	
<p>21.8. Toegang</p> <p><u>Aantal toegangen</u></p> <p>Er worden maximaal twee toegangen voor gemotoriseerd verkeer voorzien.</p> <p><u>Breedte toegang</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een toegang is maximaal 6 m breed ter hoogte van de rooilijn.</li> <li>• De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegang.</li> <li>• Toegangen kunnen (op eigen terrein) plaatselijk worden verbreed met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.</li> </ul> <p><u>Perceelsgrens waar geen toegang genomen wordt</u></p> <p>De perceelsgrens langs de straatzijde wordt, op de plaatsen waar er geen toegang genomen wordt, zodanig ingericht dat er geen toegang mogelijk is. Dit door middel van groenaanleg.</p>	
<p>21.9. Afsluitingen</p> <p>Afsluitingen en poorten zijn maximaal 2,5 m hoog.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>22. Zone voor landbouw</b></p>	<p>Hoofdcategorie: landbouw Subcategorie: agrarisch gebied</p>
<p>22.1. Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p><u>Toegelaten handelingen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</li> <li>• Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden zijn toegelaten.</li> </ul> <p><u>Landbouwbedrijfszetel</u></p> <p>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.</p> <p><u>Aan de landbouw verwante bedrijven</u></p> <p>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 gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>• De invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;</li> <li>• De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>• De relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.</li> </ul>	<p>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....</p> <p>Het oprichten van nieuwe zonevremde woningen is niet toegestaan in dit gebied. Voor de bestaande zonevremde woningen blijven de bestaande wetgevende kaders hieromtrent van kracht.</p> <p>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 hoevekamperen.</p> <p>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.... Een landbouwbedrijf is een werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw.</p> <p>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 veevoerders, koelplaatsen, silo's, drooginstallaties, vlasroterijen, loonwerker, herstelplaats van tractoren, 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.</p>
<p>22.2. Bouwvoorschriften</p> <p>Er dient compactheid te worden nagestreefd bij de agrarische bedrijfsvoering. Nieuwe constructies dienen opgericht te worden in de nabijheid van bestaande constructies van agrarische aard.</p>	<p>In de nabijheid betekent binnen een straal van 30 m van de reeds bestaande constructies.</p>
<p>22.3. Beeldkwaliteit</p> <p>Nieuwe constructies, of renovaties of uitbreidingen van bestaande infrastructuur, moeten op een kwaliteitsvolle manier worden afgewerkt en moeten gebufferd worden t.o.v. het landschap, teneinde de infrastructuur te integreren in het landschap.</p>	
<p>22.4. Inrichtingsstudie</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies, uitbreidingen van bestaande constructies of voor herbouw van bestaande constructies wordt een inrichtingsstudie gevoegd waarin de gronden, behorend tot de betreffende landbouwzetel, omvat zijn. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het efficiënt ruimtegebruik;</li> <li>• De compactheid van agrarische bedrijfsvoering;</li> <li>• De architecturale kwaliteit van het geheel van de gebouwen;</li> <li>• De maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving;</li> <li>• De invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren.</li> </ul>	<p>Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<b>23. Overdruk: groene buffer</b>	<b>6</b> 
<p>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.</p> <p>De groene buffer heeft een breedte van 5 m.</p>	<p>De groene buffer heeft enerzijds als doel de bedrijfsgebouwen en de daarbij horende buitenruimte visueel af te schermen. De bufferstrook heeft anderzijds een belangrijke ecologische waarde.</p>
<p>De groene buffer is bouwvrij met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang.</li> <li>• Tijdelijke constructies in kader van werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de groene buffer.</li> <li>• Brandwegen indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd. Deze worden steeds uitgevoerd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. De breedte van brandwegen wordt niet meegerekend in de minimumbreedte van de groene buffer.</li> <li>• Waterinfiltratievoorzieningen in open profiel zijn toegelaten binnen de groene buffer op voorwaarde dat de bufferende functie niet in het gedrang komt.</li> <li>• Afsluitingen.</li> </ul>	<p>Bestaande bebouwing binnen de groene buffer kan steeds behouden blijven of verbouwd worden. Zolang de bestaande bedrijfsgebouwen behouden blijven, blijft de groene buffer ter hoogte van deze bedrijfsgebouwen beperkt tot de ruimte tussen de perceelsgrens en het bedrijfsgebouw.</p>
<p>De groene buffer wordt op een kwaliteitsvolle wijze aangelegd. Hierbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De beplanting bestaat uit biodiversiteitsbevorderlijke en klimaatrobuuste struiken en/of bomen. De groene buffer geeft ook bij bladverlies voldoende visuele buffering.</li> <li>• Bestaande waardevolle groenelementen blijven behouden en worden in de groene buffer verwerkt.</li> <li>• Het aanleggen van groentaluds is toegelaten.</li> </ul>	<p>Biodiversiteitsbevorderlijk groen bevordert de verscheidenheid aan leven op alle biologische niveaus, ten voordele van het (reeds aanwezige) groen.</p> <p>Klimaatrobuust groen is een variëteit aan vegetatiesoorten die bestand zijn tegen de extreme en snel wijzigende klimatologische omstandigheden (hitte, droogte, wateroverlast...), rekening houdende met de specifieke omgevingsfactoren.</p> <p>Waardevolle groenelementen zijn onder meer: bomen met stamomtrek van 0,75 m op 1 m hoogte, kwalitatieve hagen en houtkanten, beplantingen en bomen met een hoge vitaliteit, beeldwaarde of toekomstwaarde...</p>
<p>Een beplantingsplan voor de aanleg van de groene buffer maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bedrijf.</p> <p>De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de groene buffer. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de start van de werken moet de groene buffer aangelegd en beplant zijn.</p>	<p>Een beplantingsplan 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. Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de site in de directe omgeving.</p> <p>Onder plantseizoen wordt verstaan: de periode van 15 november tot en met 15 maart.</p>
<b>24. Overdruk: toegang (indicatief)</b>	<b>7</b> 
<p>Ter hoogte van de aanduiding op het grafisch plan kan een toegang worden aangelegd.</p> <p>De exacte ligging van de toegang kan worden verschoven over een afstand van maximaal 10 m, parallel aan de aanduiding op het grafisch plan.</p>	<p>Onder toegang wordt verstaan: de inrichting die het privédomein toegankelijk maakt voor gemotoriseerd verkeer vanaf de rijweg.</p> 

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>25. Overdruk: erfgoed met hoge locuswaarde (indicatief)</b>	<b>13</b> ★	
<p>Bestaande waardevolle gebouwen, constructies en inrichtingen met een hoge locuswaarde worden met een symbool aangeduid op het verordenend grafisch plan. Gedeelten van het gebouw die geen historische waarde hebben, zijn hierbij niet inbegrepen.</p>		<p>De overdruk betreft het vastgesteld bouwkundig erfgoed 'Beeldbepalend hoekhuis', met adres Keiberg 2-4, 8551 Zwevegem.</p>
<p>Waardevolle gebouwen met een hoge locuswaarde worden steeds behouden en kunnen niet gesloopt worden. Een vergunning voor het (gedeeltelijk) slopen van het pand kan uitzonderlijk verleend worden voor panden die voldoen aan de twee volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het pand voldoet niet aan de elementaire eisen van stabiliteit of gezondheid, waarbij het probleem niet kan opgelost worden door plaatselijke ingrepen, én</li> <li>• De intrinsieke erfgoedwaarde van het pand is kleiner dan de erfgoedwaarde van de omgeving.</li> </ul>		<p>Problemen die ervoor zorgen dat het pand niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit zijn bijvoorbeeld: instortingsgevaar van de woning, ernstige verzakkingen...</p> <p>Problemen die ervoor zorgen dat het pand niet voldoet aan de elementaire eisen van gezondheid zijn bijvoorbeeld: aanwezigheid van zwammen en parasieten over grote delen van de woning, ernstige vochtproblemen die zeer moeilijk of niet bestreden kunnen worden...</p>
<p>Indien in een hoogst uitzonderlijk geval een aanvraag tot gedeeltelijke sloop wordt ingediend, dan moeten de gesloopte delen van het pand vervangen worden door nieuwe delen met een grotere beeldkwaliteit.</p> <p>Bij een volledige sloop dient het pand vervangen te worden door een nieuw pand met een grotere beeldkwaliteit. Nieuwbouw dient te verwijzen naar het gevelbeeld van het oorspronkelijke gebouw. Bij een nieuw project dient er gestreefd te worden naar een kwalitatieve afwerking van de omgeving van het kruispunt.</p> <p>De beeldkwaliteit moet bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning duidelijk blijken uit 3D-simulaties. Deze 3D-simulaties zijn informatieve documenten door de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening, de beeldkwaliteit van het project en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>		<p>De beeldkwaliteit van het pand wordt bepaald door de inpassing van de gevel in het globale straatbeeld, de dakvorm, de kleurkeuze, de vormgeving van raam- en deuropeningen...</p> <p>Onder nieuwbouw wordt verstaan: als nieuwbouw worden beschouwd ofwel een volledig nieuw op te richten constructie, ofwel het herbouwen van een gebouw, waarbij meer dan 40% van de bestaande buitenmuren worden afgebroken en binnen het bestaande bouwvolume een nieuwe constructie wordt gebouwd. Ook een uitbreiding die groter is dan de helft van de bestaande oppervlakte wordt beschouwd als nieuwbouw.</p> <p>Bij vervangbouw dient het gevelontwerp onder andere wat betreft gevelgeleding, afmetingen en algemene verschijningsvorm afgestemd te worden op het oorspronkelijke gevelbeeld, ook als dit afwijkt van de voorschriften in de onderliggende zone.</p> <p>In de toelichtingsnota worden onder hoofdstuk 5.5 enkele principes weergegeven hoe bij volledige sloop de omgeving van het kruispunt kwalitatief kan worden afgewerkt.</p>
<p>Bij onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken dient het globale karakter en de algemene verschijningsvorm van het bestaande pand, behouden te worden.</p> <p>De waardevolle erfgoedelementen dienen steeds behouden te worden. Bij noodzakelijke vervanging van waardevolle erfgoedelementen wordt hetzelfde materiaal en dezelfde techniek gebruikt, tenzij aangetoond wordt dat er voldaan wordt aan de volgende twee voorwaarden:</p> <p>het gebruik van een ander materiaal of techniek bij de vervanging van erfgoedelementen zorgt voor dezelfde of een grotere beeldkwaliteit én</p> <p>het gebruik van een ander materiaal of andere techniek bij de vervanging van een erfgoedelement heeft een beperkte impact op de erfgoedwaarde van het pand.</p>		<p>Onder behoud van het karakter en de verschijningsvorm wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die kenmerkend zijn voor het bestaande pand, zoals globaal uitzicht en typologie van de woning, dienen behouden te worden.</p>
<p>Het uitbreiden van het gebouw is toegelaten, zolang dit in respect is met het historische karakter van het gebouw en de omgeving.</p>		<p>Dit sluit niet uit dat voor een uitbreiding een moderne eigentijdse vormtaal en/of materiaalgebruik kan worden gebruikt, mits dit gebeurt in respect met het bestaande pand en de omgeving.</p>

## 6. Deweer-Dewitte

26. Zone voor kunstgalerij		Hoofdcategorie: bedrijvigheid
<p>26.1. Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor kunstgalerij en de hiervoor ondersteunende functies.</p> <p>Hiernaast is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De aanleg, het beheer en onderhoud van groene buffers en groentaluds tussen de zone en de aanpalende functies</li> <li>• Openbare weginfrastructuur en aanhorigheden</li> </ul> <p>Volgende functies zijn toegelaten in deze zone, onder voorwaarde dat deze functies in relatie staan tot de kunstgalerij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantoorruimte</li> <li>• Tentoonstellingsruimte</li> <li>• Vergaderzalen</li> <li>• Ateliers</li> <li>• Parking</li> <li>• Opslag</li> </ul>		<p>Functies die niet in relatie staan tot de kunstgalerij en de daar uitgeoefende activiteiten zijn in deze zone niet toegelaten. Autonome kantoorruimten en ateliers voor activiteiten andere dan het restaureren, opslaan... van kunst zijn niet toegelaten.</p> <p>Duiding zaken waarvoor de zone ook bestemd is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Openbare weginfrastructuur en aanhorigheden: alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare weginfrastructuur en aanhorigheden. 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...</li> </ul>
<p>26.2. Bedrijfswoning</p> <p>Er is maximum één bedrijfswoning toegelaten per bedrijf, voor zover dit nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf. Hierbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het maximale bouwvolume van de bedrijfswoning bedraagt 1.000 m<sup>3</sup>.</li> <li>• De bedrijfswoning wordt geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.</li> <li>• De bedrijfswoning is functioneel gekoppeld aan het bedrijf.</li> </ul>		
<p>26.3. Terreinbezetting</p> <p>Er geldt voor de site een maximale totale grondoppervlakte van de gebouwen van 9.500 m<sup>2</sup>.</p> <p>Voor de bestaande bebouwing worden volgende ingrepen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onderhouds- en instandhoudingswerken.</li> <li>• Verbouwen.</li> <li>• Herbouwen op dezelfde plaats. De bebouwing kan enkel van locatie veranderen ten gevolge van een rooilijn of in het kader van een goede plaatselijke ordening of verkeersveiligheid; dit dient in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag te worden gemotiveerd.</li> </ul> <p>De permanent voor het publiek toegankelijke ruimtes moeten in oppervlakte beperkt blijven tot 1.800 m<sup>2</sup>.</p>		<p>De site wordt gevormd door alle percelen die samen ruimtelijk een geheel vormen. De groene buffer is onderdeel van de site.</p> <p>De 'totale grondoppervlakte van de gebouwen' betreft de som van de grondoppervlakte van elk gebouw (inclusief bedrijfswoning) aanwezig op de site. Dit heeft enkel betrekking op de gebouwen, en niet op de verhardingen.</p> <p>Onder 'permanent voor het publiek toegankelijke ruimtes' worden verstaan: permanente tentoonstellingsruimtes. Tijdelijke openstelling van opslagruimte e.a. voor het tonen van grote stukken of voor eenmalige expositie of geleide bezoeken vallen hier niet onder.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>26.4. Bouwvoorschriften</p> <p><u>Gabariet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijfsgebouwen zijn minimaal 7 m en maximaal 12 m hoog.</li> <li>• Er wordt gebouwd in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat.</li> </ul> <p><u>Dak</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daken bestaan uit een plat dak of sheddaken.</li> <li>• Hierbij is de dakstructuur steeds sterk genoeg voor het voorzien van zonnepanelen. Dit geldt niet bij lichtstraten.</li> </ul> <p><u>Beeldkwaliteit</u></p> <p>Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. Hierbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de omgeving. Hierbij dient voldoende aandacht te zijn voor kwalitatieve inkleding.</li> <li>• Er moet worden gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur.</li> </ul> <p><u>Gebruik waterdoorlatende verharding</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.</li> </ul>	<p>De maximale grootte voor bedrijfsgebouwen is niet van toepassing op de bestaande bebouwing.</p> <p>De hoogte van de bedrijfsgebouwen wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel.</p> <p>Bouwen in meerdere lagen is bvb. volgende functies op het verdiep voorzien: kantoren, refter, bedrijfswoning...</p> <p>Aandacht voor kwalitatieve inkleding is bvb.: groen inkleden van het bedrijfsgebouw, vermijden van niet-kwalitatieve achterkanten... Bij het realiseren van nieuwe constructies (ook uitbreidingen of herbouw van de bestaande infrastructuur) dient voorzien te worden in een voldoende groenbuffer.</p> <p>Elk ingediend omgevingsvergunningdossier moet motiveren waarom in bepaalde gevallen niet met waterdoorlatende verharding kan gewerkt worden.</p>
<p>26.5. Opslag</p> <p>De opslag van goederen wordt maximaal binnen de gebouwen georganiseerd.</p> <p>Opslag buiten de gebouwen is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De opslag geeft geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving. Om mogelijke hinder t.o.v. de omgeving te voorkomen kunnen aanvullende inrichtingen en constructies worden voorzien of kunnen passende maatregelen worden genomen.</li> <li>• De opslag is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein.</li> </ul>	<p>Wat betreft opslag dient de vigerende wetgeving (rond brandveiligheid) gevolgd te worden.</p> <p>Aanvullende constructies zijn bvb. keermuren, luifels...</p>



## 26.6. Groene buffer

Bij herbouw of uitbreiding van bestaande constructies dient gebufferd te worden ten opzichte van de omgeving door het verplicht aanleggen van een groene buffer van minimum 5 m breed tussen de zone voor kunstgalerij en de aanpalende functies.

De groene buffer is bouwrijp met uitzondering van:

- Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang.
- Tijdelijke constructies in kader van werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de groene buffer.
- Brandwegen indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd. Deze worden steeds uitgevoerd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. De breedte van brandwegen wordt niet meegerekend in de minimumbreedte van de groenbuffer.
- Waterinfiltratievoorzieningen in open profiel zijn toegelaten binnen de groene buffer op voorwaarde dat de bufferende functie niet in het gedrang komt
- Afsluitingen.
- Toegangen.

De groene buffer wordt op een kwaliteitsvolle wijze aangelegd. Hierbij geldt dat:

- De beplanting bestaat uit biodiversiteitsbevorderlijke en klimaatrobuuste struiken en/of bomen.
- De groene buffer geeft ook bij bladverlies voldoende visuele buffering.
- Het aanleggen van groentaluds is toegelaten.
- Bestaande waardevolle groenelementen blijven behouden en worden in de groene buffer verwerkt.

Een beplantingsplan voor de aanleg van de groene buffer maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bedrijf.

De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de groene buffer. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de start van de werken moet de groene buffer aangelegd en beplant zijn.

De groene buffer heeft enerzijds als doel de bedrijfsgebouwen en de daarbij horende buitenruimte visueel af te schermen. De bufferstrook heeft anderzijds een belangrijke ecologische waarde.

Bestaande bebouwing binnen de groene buffer kan steeds behouden blijven of verbouwd worden. Zolang de bestaande bedrijfsgebouwen behouden blijven, blijft de groene buffer ter hoogte van deze bedrijfsgebouwen beperkt tot de ruimte tussen de perceelsgrens en het bedrijfsgebouw.

Biodiversiteitsbevorderlijk groen bevordert de verscheidenheid aan leven op alle biologische niveaus, ten voordele van het (reeds aanwezige) groen.

Klimaatrobuust groen is een variëteit aan vegetatiesoorten die bestand zijn tegen de extreme en snel wijzigende klimatologische omstandigheden (hitte, droogte, wateroverlast...), rekening houdende met de specifieke omgevingsfactoren.



Waardevolle groenelementen zijn onder meer: bomen met stamomtrek van 0,75 m op 1 m hoogte, kwalitatieve hagen en houtkanten, beplantingen en bomen met een hoge vitaliteit, beeldwaarde of toekomstwaarde...

Een beplantingsplan 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. Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de site in de directe omgeving.

Onder plantseizoen wordt verstaan: de periode van 15 november tot en met 15 maart.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>26.7. Ruimte om te circuleren en te parkeren</p> <p>Er wordt een overzicht van de (fiets)parkeerbehoefte en het (fiets)parkeeraanbod gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag wordt gevoegd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er wordt op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte voorzien voor fietsers.</li> <li>• Er wordt op eigen terrein voldoende circulatie- en parkeerruimte voorzien voor alle (bestel- en vracht)wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers.</li> </ul> <p><u>Inrichting parkeervoorziening</u></p> <p>Voor de inrichting van parkeervoorzieningen geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De tilhoogte voor fietsen bedraagt maximum 0,35 m.</li> <li>• Achter elke fietsparkeerplaats is er een circulatieruimte van minimum 1,90 m breed.</li> </ul> <p>Indien de (fiets)parkeerplaatsen niet geïntegreerd zijn in de gebouwen geldt bijkomend dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er steeds een efficiënt ruimtegebruik wordt nagestreefd.</li> <li>• De fietsenstalling is zo dicht mogelijk gelegen bij een toegang tot het bedrijfsgebouw.</li> <li>• De fietsenstalling is overdekt.</li> <li>• De autoparkeerplaatsen worden gebundeld in parkeerhavens</li> <li>• Autoparkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.</li> </ul>	<p>De term 'parkeerplaats' kan zowel betrekking hebben op autoparkeerplaatsen als fietsparkeerplaatsen.</p> <p>De parkeernota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>Met 'eigen terrein' wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p> <p>Voorbeelden van efficiënt ruimtegebruik i.k.v. parkeren zijn: ondergronds parkeren...</p>
<p>26.8. Regenwaterinfiltratie en -buffering</p> <p>Bij regenwaterinfiltratie of -buffering in open lucht worden zachte oevers met beplanting voorzien.</p>	
<p>26.9. Toegang</p> <p>Omwille van de verkeersveiligheid moet het aantal opritten of toegangen tot de parking en de achterliggende gebouwen beperkt worden tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Één algemene toegang</li> <li>• Één toegang enkel voor leveringen</li> </ul> <p><u>Breedte toegang</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een toegang is maximaal 6 m breed ter hoogte van de rooilijn.</li> <li>• De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegang.</li> <li>• Toegangen kunnen (op eigen terrein) plaatselijk worden verbreed met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.</li> </ul> <p><u>Perceelsgrens waar geen toegang genomen wordt</u></p> <p>De perceelsgrens langs de straatzijde wordt, op de plaatsen waar er geen toegang genomen wordt, zodanig ingericht dat er geen toegang mogelijk is. Dit door middel van groenaanleg.</p>	
<p>26.10. Afsluitingen</p> <p>Afsluitingen en poorten zijn maximaal 2,5 m hoog.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>26.11. Inrichtingsstudie</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies of verhardingen, uitbreidingen van bestaande constructies of voor herbouw van bestaande constructies wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het efficiënt ruimtegebruik;</li> <li>• De kwalitatieve inrichting van de niet-bebouwde ruimte;</li> <li>• De maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving;</li> <li>• De invloed op de waterhuishouding in de omgeving;</li> <li>• De invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren.</li> </ul>	<p>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.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>
<p><b>27. Zone voor landbouw</b></p>	<p>Hoofdcategorie: landbouw Subcategorie: agrarisch gebied</p>
<p>27.1. Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p><u>Toegelaten handelingen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</li> <li>• Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden zijn toegelaten.</li> </ul> <p><u>Landbouwbedrijfszetel</u></p> <p>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.</p> <p><u>Aan de landbouw verwante bedrijven</u></p> <p>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 gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>• De invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;</li> <li>• De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>• De relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.</li> </ul>	<p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: hoefveterisme (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....</p> <p>Het oprichten van nieuwe zonevrije woningen is niet toegestaan in dit gebied. Voor de bestaande zonevrije woningen blijven de bestaande wetgevende kaders hieromtrent van kracht.</p> <p>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 hoefveterisme, het ter beschikking stellen van slaapruiden en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekampen.</p> <p>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.... Een landbouwbedrijf is een werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw.</p> <p>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, graanriesterinstallatie, centrale mestopslag, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoerders, koelplaatsen, silo's, drooginstallaties, vlasroterijen, loonwerker, herstelplaats van tractoren, 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.</p>
<p>27.2. Bouwvoorschriften</p> <p>Er dient compactheid te worden nagestreefd bij de agrarische bedrijfsvoering. Nieuwe constructies dienen opgericht te worden in de nabijheid van bestaande constructies van agrarische aard.</p>	<p>In de nabijheid betekent binnen een straal van 30 m van de reeds bestaande constructies.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING	
<p>27.3. Beeldkwaliteit</p> <p>Nieuwe constructies, of renovaties of uitbreidingen van bestaande infrastructuur, moeten op een kwaliteitsvolle manier worden afgewerkt en moeten gebufferd worden t.o.v. het landschap, teneinde de infrastructuur te integreren in het landschap.</p>		
<p>27.4. Inrichtingsstudie</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies, uitbreidingen van constructies of voor herbouw van bestaande constructies wordt een inrichtingsstudie gevoegd waarin de gronden, behorend tot de betreffende landbouwzetel, omvat zijn. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het efficiënt ruimtegebruik;</li> <li>• De compactheid van agrarische bedrijfsvoering;</li> <li>• De architecturale kwaliteit van het geheel van de gebouwen;</li> <li>• De maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving;</li> <li>• De invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren.</li> </ul>	<p>Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	
<b>28. Zone voor natuur</b>		Hoofdcategorie: natuur
<p>28.1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de structuurkwaliteiten van de Kleine Ronsebeek.</p>		
<p>28.2. Toegelaten werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>In deze zone geldt een bouwverbod, met uitzondering van alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden.</p>	<p>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.</p>	
<b>29. Overdruk: bouwvrij zone</b>	14 	
<p>Ter hoogte van deze overdruk geldt een bouwverbod, met uitzondering van werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden.</p> <p>Huidige bebouwing en verharding kan steeds behouden blijven en verbouwd worden binnen het bestaande volume. Herbouw binnen de bouwvrije zone is niet mogelijk.</p>		
<b>30. Overdruk: groene buffer</b>	6 	
<p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene buffer tussen de site en de aanpalende functies.</p> <p>De groene buffer heeft een breedte van 5 m.</p>	<p>De groene buffer heeft enerzijds als doel de bedrijfsgebouwen en de daarbij horende buitenruimte visueel af te schermen. De bufferstrook heeft anderzijds een belangrijke ecologische waarde.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>De groene buffer is bouwvrij met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang.</li> <li>• Tijdelijke constructies in kader van werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de groene buffer.</li> <li>• Brandwegen indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd. Deze worden steeds uitgevoerd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. De breedte van brandwegen wordt niet meegerekend in de minimumbreedte van de groene buffer.</li> <li>• Waterinfiltratievoorzieningen in open profiel zijn toegelaten binnen de groene buffer op voorwaarde dat de bufferende functie niet in het gedrang komt.</li> <li>• Afsluitingen.</li> </ul>	<p>Bestaande bebouwing binnen de groene buffer kan steeds behouden blijven of verbouwd worden. Zolang de bestaande bedrijfsgebouwen behouden blijven, blijft de groene buffer ter hoogte van deze bedrijfsgebouwen beperkt tot de ruimte tussen de perceelsgrens en het bedrijfsgebouw.</p>
<p>De groene buffer wordt op een kwaliteitsvolle wijze aangelegd. Hierbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De beplanting bestaat uit biodiversiteitsbevorderlijke en klimaatrobuuste struiken en/of bomen. De groene buffer geeft ook bij bladverlies voldoende visuele buffering.</li> <li>• Bestaande waardevolle groenelementen blijven behouden en worden in de groene buffer verwerkt.</li> <li>• Het aanleggen van groentaluds is toegelaten.</li> </ul>	<p>Biodiversiteitsbevorderlijk groen bevordert de verscheidenheid aan leven op alle biologische niveaus, ten voordele van het (reeds aanwezige) groen.</p> <p>Klimaatrobuust groen is een variëteit aan vegetatiesoorten die bestand zijn tegen de extreme en snel wijzigende klimatologische omstandigheden (hitte, droogte, wateroverlast...), rekening houdende met de specifieke omgevingsfactoren.</p> <p>Waardevolle groenelementen zijn onder meer: bomen met stamomtrek van 0,75 m op 1 m hoogte, kwalitatieve hagen en houtkanten, beplantingen en bomen met een hoge vitaliteit, beeldwaarde of toekomstwaarde...</p>
<p>Een beplantingsplan voor de aanleg van de groene buffer maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bedrijf.</p> <p>De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de groene buffer. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de start van de werken moet de groene buffer aangelegd en beplant zijn.</p>	<p>Een beplantingsplan 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. Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de site in de directe omgeving.</p> <p>Onder plantseizoen wordt verstaan: de periode van 15 november tot en met 15 maart.</p>

**31. Overdruk: bestaande hoogspanningsleiding**

16 ●—●—●—●—●—

Ter hoogte van deze symbolische overdruk zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden.

De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de onderliggende bestemming.

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

**32. Overdruk: toegang (indicatief)**



7 - - - - - ▶

Ter hoogte van de aanduiding op het grafisch plan kan een toegang worden aangelegd.

De exacte ligging van de toegang kan worden verschoven over een afstand van maximaal 5 m, parallel aan de aanduiding op het grafisch plan..

Onder toegang wordt verstaan: de inrichting die het privédoelmatig gebied toegankelijk maakt voor gemotoriseerd verkeer vanaf de rijweg.



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>33. Overdruk: toegang leveringen (indicatief)</b></p> <p style="text-align: center;"><b>15</b> </p> <p>Ter hoogte van de aanduiding op het grafisch plan kan een toegang voor leveringen worden aangelegd. Deze toegang kan niet gebruikt worden voor bezoekersparkeren.</p> <p>De exacte ligging van de toegang kan worden verschoven over een afstand van 5 m, parallel aan de aanduiding op het grafisch plan.</p>	<p>Onder toegang wordt verstaan: de inrichting die het privédoorn toegankelijk maakt voor gemotoriseerd verkeer vanaf de rijweg.</p> <p>Onder leveringen wordt verstaan: zwaar vrachtverkeer...</p>
<p><b>34. Overdruk: Historisch gegroeid tuincentrum (indicatief)</b></p> <p style="text-align: center;"><b>17</b> </p> <p>Ter hoogte van de aanduiding op het grafisch plan kan het historisch gegroeid tuincentrum behouden blijven. Het is niet toegestaan dat de zone opgesplitst wordt in meerdere fysiek afgescheiden detailhandelsunits.</p> <p>Er worden louter producten verkocht die eigen zijn aan en verband houden met een tuincentrum.</p> <p>De netto-handelsoppervlakte bedraagt maximaal 600 m<sup>2</sup>. Minimum 50% van de totale netto-handelsoppervlakte dient bestemd te zijn voor de verkoop van bloemen en planten.</p>	<p>Met de verkoop van bloemen en planten wordt louter de verkoop van de planten zelf bedoeld. Gerelateerde tuinproducten (bvb. werkgerief voor de tuin...) vallen hier niet onder.</p>

## 7. Recapal

35. Zone voor kleine en middelgrote bedrijven		Hoofdcategorie: bedrijvigheid
<p>35.1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven. Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinhandel</li> <li>• Groothandel</li> <li>• Autonome kantoren</li> <li>• Transport, op- en overslag en fysieke distributie</li> <li>• Verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsoorten</li> <li>• SEVESO-bedrijven</li> <li>• Verwerking en bewerking van bouwmaterialen</li> <li>• Bedrijven die niet verenigbaar zijn met de omgeving</li> </ul> <p>Hiernaast is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De aanleg, het beheer en onderhoud van groene buffers en groentaluds tussen de zone voor bedrijvigheid en de aanpalende functies</li> <li>• Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan en op schaal van het bedrijventerrein</li> <li>• Openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden</li> </ul> <p>Volgende ondergeschikte activiteiten zijn toegelaten, voor zover ze gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinhandel</li> <li>• Toonzalen met beperkte vloeroppervlakte</li> <li>• Kantoren</li> <li>• Grondloze landbouw</li> </ul>		<p>Duiding niet toegelaten bedrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onder kleinhandel wordt verstaan: elke vorm van commerciële activiteit met verkoopsoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker.</li> <li>• Onder groothandel wordt verstaan: 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.</li> <li>• Onder autonome kantoren wordt verstaan: 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. Voorbeelden zijn: architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...</li> <li>• Onder distributie wordt verstaan: de bedrijfsactiviteit die goederen verdeelt, in hoofdzaak van de producent (of een tussenschakel) naar de verkoper. Kleinhandel wordt niet begrepen onder distributie.</li> </ul> <p>Duiding zaken waarvoor de zone ook bestemd is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, facility center, copy center, een mobipunt, een gemeenschappelijke parking.</li> <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. 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...</li> </ul> <p>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...</p>
<p>35.2. Bedrijfswoning</p> <p>Er is maximum één bedrijfswoning toegelaten per bedrijf, voor zover dit nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf. Hierbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het maximale bouwvolume van de bedrijfswoning bedraagt 1.000 m<sup>3</sup>.</li> <li>• De bedrijfswoning wordt geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.</li> <li>• De bedrijfswoning is functioneel gekoppeld aan het bedrijf.</li> </ul>		
<p>35.3. Terreinbezetting</p> <p>Minimaal 35% van de site blijft onbebouwd.</p>		<p>De site wordt gevormd door alle percelen die samen ruimtelijk een geheel vormen. De groene buffer is onderdeel van de site.</p> <p>Onder 'onbebouwd' wordt verstaan dat er geen gebouwen (inclusief bedrijfswoning) opgetrokken zijn. Dit heeft enkel betrekking op gebouwen, en niet op verhardingen. De groene buffer kan meegerekend worden in de minimale onbebouwde oppervlakte.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>35.4. <b>Bouwvoorschriften</b></p> <p><u>Gabariet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijfsgebouwen zijn minimaal 7 m en maximaal 15 m hoog.</li> <li>• Er wordt gebouwd in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat.</li> </ul> <p><u>Oppervlakte</u></p> <p>Bedrijfsgebouwen zijn maximaal 5.000 m<sup>2</sup> groot.</p> <p><u>Dak</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.</li> <li>• Hierbij is de dakstructuur steeds sterk genoeg voor het voorzien van zonnepanelen. Dit geldt niet bij lichtstraten.</li> </ul> <p><u>Beeldkwaliteit</u></p> <p>Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. Hierbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de omgeving. Hierbij dient voldoende aandacht te zijn voor kwalitatieve inkleding.</li> <li>• Er moet worden gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur.</li> </ul> <p><u>Gebruik waterdoorlatende verharding</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.</li> </ul>	<p>De hoogte van de bedrijfsgebouwen wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel.</p> <p>De maximale grootte voor bedrijfsgebouwen is niet van toepassing op de bestaande bebouwing.</p> <p>Bouwen in meerdere lagen is bvb. volgende functies op het verdiep voorzien: kantoren, refter, bedrijfswoning...</p> <p>Aandacht voor kwalitatieve inkleding is bvb.: groen inkleden van het bedrijfsgebouw, vermijden van niet-kwalitatieve achterkanten...</p> <p>Elk ingediend omgevingsvergunningsdossier moet motiveren waarom in bepaalde gevallen niet met waterdoorlatende verharding kan gewerkt worden.</p>
<p>35.5. <b>Opslag</b></p> <p>De opslag van goederen wordt maximaal binnen de gebouwen georganiseerd.</p> <p>Opslag buiten de gebouwen is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De opslag geeft geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving. Om mogelijke hinder t.o.v. de omgeving te voorkomen kunnen aanvullende inrichtingen en constructies worden voorzien of kunnen passende maatregelen worden genomen.</li> <li>• De opslag is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein.</li> </ul>	<p>In verband met ruimte voor opslag dient de vigerende wetgeving (rond brandveiligheid) gevolgd te worden.</p> <p>Aanvullende constructies zijn bvb. keermuren, luifels...</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>35.6. Ruimte om te circuleren en te parkeren</p> <p>Er wordt een overzicht van de (fiets)parkeerbehoefte en het (fiets)parkeeraanbod gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag wordt gevoegd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er wordt op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte voorzien voor fietsers.</li> <li>• Er wordt op eigen terrein voldoende circulatie- en parkeerruimte voorzien voor alle (bestel- en vracht)wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers.</li> </ul> <p><u>Inrichting parkeervoorziening</u></p> <p>Voor de inrichting van parkeervoorzieningen geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De tilhoogte voor fietsen bedraagt maximum 0,35 m.</li> <li>• Achter elke fietsparkeerplaats is er een circulatieruimte van minimum 1,90 m breed.</li> </ul> <p>Indien de (fiets)parkeerplaatsen niet geïntegreerd zijn in de gebouwen geldt bijkomend dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er steeds een efficiënt ruimtegebruik wordt nagestreefd.</li> <li>• De fietsenstalling is zo dicht mogelijk gelegen bij een toegang tot het bedrijfsgebouw.</li> <li>• De fietsenstalling is overdekt.</li> <li>• De autoparkeerplaatsen worden gebundeld in parkeerhavens</li> <li>• Autoparkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.</li> </ul>	<p>De term 'parkeerplaats' kan zowel betrekking hebben op autoparkeerplaatsen als fietsparkeerplaatsen.</p> <p>De parkeernota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>Met 'eigen terrein' wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p> <p>Voorbeelden van efficiënt ruimtegebruik i.k.v. parkeren zijn: ondergronds parkeren ...</p>
<p>35.7. Regenwaterinfiltratie en -buffering</p> <p>Bij regenwaterinfiltratie of -buffering in open lucht worden zachte oevers met beplanting voorzien.</p>	
<p>35.8. Toegang</p> <p><u>Aantal toegangen</u></p> <p>Er worden maximaal twee toegangen voor gemotoriseerd verkeer voorzien.</p> <p><u>Breedte toegang</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een toegang is maximaal 6 m breed.</li> <li>• De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegang.</li> <li>• Toegangen kunnen (op eigen terrein) plaatselijk worden verbreed met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.</li> </ul> <p><u>Perceelsgrens waar geen toegang genomen wordt</u></p> <p>De perceelsgrens langs de straatzijde wordt, op de plaatsen waar er geen toegang genomen wordt, zodanig ingericht dat er geen toegang mogelijk is. Dit door middel van groenaanleg.</p>	
<p>35.9. Afsluitingen</p> <p>Afsluitingen en poorten zijn maximaal 2,5 m hoog.</p>	

**36. 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 bedrijvenszone en de aanpalende functies.

De groene buffer heeft een breedte van:

- 10 m op de noordgrens van de site
- 15 m op de oostgrens van de site
- 5 m op de zuidelijke grens

De groene buffer heeft enerzijds als doel de bedrijfsgebouwen en de daarbij horende buitenruimte visueel af te schermen. De bufferstrook heeft anderzijds een belangrijke ecologische waarde.

De groene buffer is bouwvrij met uitzondering van:

- Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang.
- Tijdelijke constructies in kader van werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de groene buffer.
- Brandwegen indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd. Deze worden steeds uitgevoerd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. De breedte van brandwegen wordt niet meegerekend in de minimumbreedte van de groene buffer.
- Waterinfiltratievoorzieningen in open profiel zijn toegelaten binnen de groene buffer op voorwaarde dat de bufferende functie niet in het gedrang komt.
- Afsluitingen.

Bestaande bebouwing binnen de groene buffer kan steeds behouden blijven of verbouwd worden. Zolang de bestaande bedrijfsgebouwen behouden blijven, blijft de groene buffer ter hoogte van deze bedrijfsgebouwen beperkt tot de ruimte tussen de perceelsgrens en het bedrijfsgebouw.

De groene buffer wordt op een kwaliteitsvolle wijze aangelegd. Hierbij geldt dat:

- De beplanting bestaat uit biodiversiteitsbevorderlijke en klimaatrobuuste struiken en/of bomen. De groene buffer geeft ook bij bladverlies voldoende visuele buffering.
- Bestaande waardevolle groenelementen blijven behouden en worden in de groene buffer verwerkt.
- Het aanleggen van groentaluds is toegelaten.

Biodiversiteitsbevorderlijk groen bevordert de verscheidenheid aan leven op alle biologische niveaus, ten voordele van het (reeds aanwezige) groen.

Klimaatrobuust groen is een variëteit aan vegetatiesoorten die bestand zijn tegen de extreme en snel wijzigende klimatologische omstandigheden (hitte, droogte, wateroverlast...), rekening houdende met de specifieke omgevingsfactoren.

Waardevolle groenelementen zijn onder meer: bomen met stamomtrek van 0,75 m op 1 m hoogte, kwalitatieve hagen en houtkanten, beplantingen en bomen met een hoge vitaliteit, beeldwaarde of toekomstwaarde...

Een beplantingsplan voor de aanleg van de groene buffer maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bedrijf.

De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de groene buffer. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de start van de werken moet de groene buffer aangelegd en beplant zijn.

Een beplantingsplan 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. Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de site in de directe omgeving.

Onder plantseizoen wordt verstaan: de periode van 15 november tot en met 15 maart.

**37. Overdruk: toegang (indicatief)**





Ter hoogte van de aanduiding op het grafisch plan kan een toegang worden aangelegd.

De exacte ligging van de toegang kan worden verschoven over een afstand van maximaal 5 m, parallel aan de aanduiding op het grafisch plan.

Onder toegang wordt verstaan: de inrichting die het privédomein toegankelijk maakt voor gemotoriseerd verkeer vanaf de rijweg.



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>38. Overdruk: projectzone</b>	<b>18</b> 	
<p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid vormt een projectzone.</p> <p>Indien er een nieuw project wordt ontwikkeld dient dit project te voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bufferen van hemelwater wordt collectief voorzien.</li> <li>• Het parkeren wordt maximaal collectief voorzien</li> <li>• Bij het ontwerpen van de ontsluiting van de sites wordt steeds een efficiënt ruimtegebruik nagestreefd.</li> <li>• Nieuwe bebouwing wordt zodanig ingeplant dat er centraal op de site voldoende ruimte blijft om een ontsluitingsweg te ontwikkelen. Dit rekening houdend met de bestaande bebouwing.</li> </ul>		<p>Bij de realisatie van een KMO-zone is het door de reservatie van wegenis mogelijk om de bebouwing te ontsluiten.</p>
<p>Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies of verhardingen, uitbreidingen van bestaande constructies of voor herbouw van bestaande constructies wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het efficiënt ruimtegebruik.</li> <li>• De kwalitatieve inrichting van de niet-bebouwde ruimte.</li> <li>• De maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving.</li> <li>• De verhardingsgraad.</li> <li>• De maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding.</li> <li>• De invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren.</li> </ul>		<p>Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>
<b>39. Overdruk: historische muur</b>	<b>19</b> 	
<p>De aanduiding op het grafisch plan geeft aan waar de bestaande, historische muur dient behouden te blijven.</p> <p>Indien de historische muur door instabiliteit of andere externe factoren, toch herbouwd dient te worden, wordt voldaan aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De muur wordt uitgevoerd in metselwerk en kwalitatief afgewerkt</li> <li>• De muur is minstens 2 m hoog en behoudt zijn bufferende functie naar het achterliggend woongebied</li> </ul>		<p>Een kwalitatieve afwerking heeft betrekking op onder meer afwerkingsniveau, materialen...</p> <p>De historische muur heeft een positieve impact op de beeldkwaliteit en mogelijke geluidsoverlast naar de aanpalende woonzone toe.</p>





## 8. Beologic

40. Zone voor kleine en middelgrote bedrijven		Hoofdcategorie: bedrijvigheid
<p>40.1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven. Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinhandel</li> <li>• Groothandel</li> <li>• Autonome kantoren</li> <li>• Transport, op- en overslag en fysieke distributie</li> <li>• Afvalverwerking</li> <li>• Verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsoorten</li> <li>• SEVESO-bedrijven</li> <li>• Bedrijven die niet verenigbaar zijn met de omgeving</li> </ul> <p>Hiernaast is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De aanleg, het beheer en onderhoud van groene buffers en groentaluds tussen de zone voor bedrijvigheid en de aanpalende functies</li> <li>• Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan en op schaal van het bedrijventerrein</li> <li>• Openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden</li> </ul> <p>Volgende ondergeschikte activiteiten zijn toegelaten, voor zover ze gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinhandel</li> <li>• Toonzalen met beperkte vloeroppervlakte</li> <li>• Kantoren</li> <li>• Grondloze landbouw</li> </ul>		<p>Duiding niet toegelaten bedrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onder kleinhandel wordt verstaan: elke vorm van commerciële activiteit met verkoopsoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker.</li> <li>• Onder groothandel wordt verstaan: 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.</li> <li>• Onder autonome kantoren wordt verstaan: 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. Voorbeelden zijn: architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...</li> <li>• Onder distributie wordt verstaan: de bedrijfsactiviteit die goederen verdeelt, in hoofdzaak van de producent (of een tussenschakel) naar de verkoper. Kleinhandel wordt niet begrepen onder distributie.</li> </ul> <p>Duiding zaken waarvoor de zone ook bestemd is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, facility center, copy center, een mobipunt, een gemeenschappelijke parking.</li> <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. Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde berm, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie en wegbekening, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair...</li> </ul> <p>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...</p>
<p>40.2. Bedrijfswoning</p> <p>Er is maximum één bedrijfswoning toegelaten per bedrijf, voor zover dit nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf. Hierbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het maximale bouwvolume van de bedrijfswoning bedraagt 1.000 m<sup>3</sup>.</li> <li>• De bedrijfswoning wordt geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.</li> <li>• De bedrijfswoning is functioneel gekoppeld aan het bedrijf.</li> </ul>		
<p>40.3. Terreinbezetting</p> <p>Minimaal 35% van de site blijft onbebouwd.</p>		<p>De site wordt gevormd door alle percelen die samen ruimtelijk een geheel vormen. De groene buffer is onderdeel van de site.</p> <p>Onder 'onbebouwd' wordt verstaan dat er geen gebouwen (inclusief bedrijfswoning) opgetrokken zijn. Dit heeft enkel betrekking op gebouwen, en niet op verhardingen. De groene buffer kan meegerekend worden in de minimale onbebouwde oppervlakte.</p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>40.4. Bouwvoorschriften</p> <p><u>Oppervlakte</u></p> <p>Individuele bedrijfsgebouwen zijn maximaal 7.500 m<sup>2</sup> groot.</p> <p><u>Gabariet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijfsgebouwen zijn minimaal 7 m en maximaal 15 m hoog.</li> <li>• Er wordt gebouwd in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat.</li> </ul> <p><u>Dak</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.</li> <li>• Hierbij is de dakstructuur steeds sterk genoeg voor het voorzien van zonnepanelen. Dit geldt niet bij lichtstraten.</li> </ul> <p><u>Beeldkwaliteit</u></p> <p>Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. Hierbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de omgeving. Hierbij dient voldoende aandacht te zijn voor kwalitatieve inkleding.</li> <li>• Er moet worden gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur.</li> </ul> <p><u>Gebruik waterdoorlatende verharding</u></p> <p>Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.</p>	<p>De maximale grootte voor individuele bedrijfsgebouwen is niet van toepassing op de bestaande bebouwing.</p> <p>De hoogte van de bedrijfsgebouwen wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel.</p> <p>Bouwen in meerdere lagen is bvb. volgende functies op het verdiep voorzien: kantoren, refter, bedrijfswoning...</p> <p>Aandacht voor kwalitatieve inkleding is bvb.: groen inkleden van het bedrijfsgebouw, vermijden van niet-kwalitatieve achterkanten...</p> <p>Elk ingediend omgevingsvergunningsdossier moet motiveren waarom in bepaalde gevallen niet met waterdoorlatende verharding kan gewerkt worden.</p>
<p>40.5. Opslag</p> <p>De opslag van goederen wordt maximaal binnen de gebouwen georganiseerd.</p> <p>Opslag buiten de gebouwen is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De opslag geeft geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving. Om mogelijke hinder t.o.v. de omgeving te voorkomen kunnen aanvullende inrichtingen en constructies worden voorzien of kunnen passende maatregelen worden genomen.</li> <li>• De opslag is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein.</li> </ul>	<p>In verband met ruimte voor opslag dient de vigerende wetgeving (rond brandveiligheid) gevolgd te worden.</p> <p>Aanvullende constructies zijn bvb. keermuren, luifels...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>40.6. Ruimte om te circuleren en te parkeren</p> <p>Er wordt een overzicht van de (fiets)parkeerbehoefte en het (fiets)parkeeraanbod gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag wordt gevoegd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er wordt op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte voorzien voor fietsers.</li> <li>• Er wordt op eigen terrein voldoende circulatie- en parkeerruimte voorzien voor alle (bestel- en vracht)wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers.</li> </ul> <p><u>Inrichting parkeervoorziening</u></p> <p>Voor de inrichting van parkeervoorzieningen geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De tilhoogte voor fietsen bedraagt maximum 0,35 m.</li> <li>• Achter elke fietsparkeerplaats is er een circulatieruimte van minimum 1,90 m breed.</li> </ul> <p>Indien de (fiets)parkeerplaatsen niet geïntegreerd zijn in de gebouwen geldt bijkomend dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er steeds een efficiënt ruimtegebruik wordt nagestreefd.</li> <li>• De fietsenstalling is zo dicht mogelijk gelegen bij een toegang tot het bedrijfsgebouw.</li> <li>• De fietsenstalling is overdekt.</li> <li>• De autoparkeerplaatsen worden gebundeld in parkeerhavens.</li> <li>• Autoparkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.</li> </ul>	<p>De term 'parkeerplaats' kan zowel betrekking hebben op autoparkeerplaatsen als fietsparkeerplaatsen.</p> <p>De parkeernota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>Met 'eigen terrein' wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p> <p>Voorbeelden van efficiënt ruimtegebruik i.k.v. parkeren zijn: ondergronds parkeren...</p>
<p>40.7. Regenwaterinfiltratie en -buffering</p> <p>Bij regenwaterinfiltratie of -buffering in open lucht worden zachte oevers met beplanting voorzien.</p>	
<p>40.8. Toegang</p> <p><u>Aantal toegangen</u></p> <p>Er worden maximaal twee toegangen voor gemotoriseerd verkeer voorzien.</p> <p><u>Breedte toegang</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een toegang is maximaal 6 m breed ter hoogte van de rooilijn.</li> <li>• De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegang.</li> <li>• Toegangen kunnen (op eigen terrein) plaatselijk worden verbreed met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.</li> </ul> <p><u>Perceelsgrens waar geen toegang genomen wordt</u></p> <p>De perceelsgrens langs de straatzijde wordt, op de plaatsen waar er geen toegang genomen wordt, zodanig ingericht dat er geen toegang mogelijk is. Dit door middel van groenaanleg.</p>	
<p>40.9. Afsluitingen</p> <p>Afsluitingen en poorten zijn maximaal 2,5 m hoog.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>40.10. Inrichtingsstudie</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies of verhardingen, uitbreidingen van bestaande constructies of voor herbouw van bestaande constructies wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het efficiënt ruimtegebruik;</li> <li>• De kwalitatieve inrichting van de niet-bebouwde ruimte;</li> <li>• De maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving;</li> <li>• De invloed op de waterhuishouding in de omgeving;</li> <li>• De invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren.</li> </ul>	<p>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.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>
<p><b>41. Overdruk: groene buffer</b></p>	<p><b>6</b> </p>
<p>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.</p> <p>De groene buffer heeft een breedte van 15 m.</p>	<p>De groene buffer heeft enerzijds als doel de bedrijfsgebouwen en de daarbij horende buitenruimte visueel af te schermen. De bufferstrook heeft anderzijds een belangrijke ecologische waarde.</p>
<p>De groene buffer is bouwvrij met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang.</li> <li>• Tijdelijke constructies in kader van werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de groene buffer.</li> <li>• Brandwegen indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd. Deze worden steeds uitgevoerd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. De breedte van brandwegen wordt niet meegerekend in de minimumbreedte van de groene buffer.</li> <li>• Waterinfiltratievoorzieningen in open profiel zijn toegelaten binnen de groene buffer op voorwaarde dat de bufferende functie niet in het gedrang komt.</li> <li>• Afsluitingen.</li> </ul>	<p>Bestaande bebouwing binnen de groene buffer kan steeds behouden blijven of verbouwd worden. Zolang de bestaande bedrijfsgebouwen behouden blijven, blijft de groene buffer ter hoogte van deze bedrijfsgebouwen beperkt tot de ruimte tussen de perceelsgrens en het bedrijfsgebouw.</p>
<p>De groene buffer wordt op een kwaliteitsvolle wijze aangelegd. Hierbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De beplanting bestaat uit biodiversiteitsbevorderlijke en klimaatrobuuste struiken en/of bomen. De groene buffer geeft ook bij bladverlies voldoende visuele buffering.</li> <li>• Bestaande waardevolle groenelementen blijven behouden en worden in de groene buffer verwerkt.</li> <li>• Het aanleggen van groentaluds is toegelaten.</li> </ul>	<p>Biodiversiteitsbevorderlijk groen bevordert de verscheidenheid aan leven op alle biologische niveaus, ten voordele van het (reeds aanwezige) groen.</p> <p>Klimaatrobuust groen is een variëteit aan vegetatiesoorten die bestand zijn tegen de extreme en snel wijzigende klimatologische omstandigheden (hitte, droogte, wateroverlast...), rekening houdende met de specifieke omgevingsfactoren.</p> <p>Waardevolle groenelementen zijn onder meer: bomen met stamomtrek van 0,75 m op 1 m hoogte, kwalitatieve hagen en houtkanten, beplantingen en bomen met een hoge vitaliteit, beeldwaarde of toekomstwaarde...</p>
<p>Een beplantingsplan voor de aanleg van de groene buffer maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bedrijf.</p> <p>De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de groene buffer. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de start van de werken moet de groene buffer aangelegd en beplant zijn.</p>	<p>Een beplantingsplan 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. Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de site in de directe omgeving.</p> <p>Onder plantseizoen wordt verstaan: de periode van 15 november tot en met 15 maart.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>42. Overdruk: groene achteruitbouwstrook</b>      <b>20</b> </p> <p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene zone voor nutsvoorzieningen.</p> <p>De zone is bouwvrij met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toegangen</li> <li>• Bestaande constructies</li> <li>• Constructies i.k.v. nutsvoorzieningen</li> </ul>	
<p><b>43. Overdruk: achteruitbouwlijn</b>      <b>8</b> </p> <p>Ter hoogte van de aanduiding op het grafisch plan geldt een achteruitbouwlijn.</p> <p>Alle bedrijfsgebouwen en vergelijkbare constructies worden verplicht ingeplant achter de achteruitbouwlijn.</p> <p>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 achteruitbouwlijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toegangen tot de zone voor bedrijvigheid</li> <li>• Parkeer- en circulatieinfrastructuur</li> <li>• Opslag</li> <li>• Kleinschalige infrastructuur</li> <li>• Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen</li> <li>• Afsluitingen</li> </ul>	<p>De achteruitbouwlijn bevindt zich op 20 m van de huidige rooilijn.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur is onder meer: paden voor niet-gemotoriseerd verkeer...</p>
<p><b>44. Overdruk: toegang (indicatief)</b>      <b>7</b> </p> <p>Ter hoogte van de aanduiding op het grafisch plan kan een toegang worden aangelegd.</p> <p>De exacte ligging van de toegang kan worden verschoven over een afstand van maximaal 10 m, parallel aan de aanduiding op het grafisch plan.</p>	<p>Onder toegang wordt verstaan: de inrichting die het privédomein toegankelijk maakt voor gemotoriseerd verkeer vanaf de rijweg.</p> 



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<b>45. Overdruk: trage weg</b>	<b>21</b> 
<p>Ter hoogte van de indicatieve aanduiding op het grafisch plan dient een voetgangers- en fietsverbinding te worden gerealiseerd. Hierbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.</li><li>• De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de voetgangers en fietsers, met een minimale breedte van 1,50 m.</li></ul>	