

# Stedenbouwkundige voorschriften

## Colofon

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

ontwerper - ruimtelijk planner:  
Jelle Van Laeken  
Griet Lannoo

in samenwerking met:  
Stefaan Verreu

opdrachtgever:  
Stad Waregem

burgemeester:  
Kurt Vanryckeghem

voorzitter gemeenteraad:  
Kurt Vanryckeghem

algemeen directeur:  
Guido De Langhe

## 1. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

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

- De stedenbouwkundige voorschriften van het 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 volgende bestemmingsplannen voor zover gelegen binnen het plangebied.
  - RUP Stijn Streuvelsstraat (Waregem 15-1)

## 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
<b>0. Algemene voorschriften</b>	
<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. 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>• Integraal waterbeheer</li> <li>• De invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren</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>Parkeren heeft zowel betrekking op fietsen als voertuigen.</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 en voorzieningen 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>• Principe van vertraagde afvoer van hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: afstroom vermijden, opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</li> <li>• Elke aanvraag tot omgevingsvergunning 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> <li>• Voorzieningen voor vertraagde afvoer worden bij voorkeur in open profiel aangelegd.</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>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 is tegen de extreme en snel wijzigende klimatologische omstandigheden (hitte, droogte, wateroverlast...), rekening houdende met de specifieke omgevingsfactoren.</p>
<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: fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...</p>
<p>0.6. Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, activiteiten 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>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>1. Zone voor kleine en middelgrote bedrijven</b></p>	<p>Hoofdcategorie: bedrijvigheid</p>
<p>1.1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor kleine bedrijven, middelgrote bedrijven en autogarages en -handel. Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinhandel (m.u.v. autohandel)</li> <li>• Autonome kantoren</li> <li>• Transport</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>• Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan en op schaal van het bedrijventerrein</li> <li>• De aanleg en beheer van groene buffers en bouwvrije stroken</li> <li>• Wegeninfrastructuur</li> </ul> <p>Volgende ondergeschikte activiteiten zijn toegelaten, voor zover ze gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven en geen autonome activiteiten uitmaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toonzalen</li> <li>• Detailhandel</li> <li>• Kantoren</li> <li>• Grondloze landbouw</li> </ul>	<p>Duiding niet toegelaten bedrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinhandel: elke vorm van commerciële activiteit met verkoopsoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker.</li> <li>• Autonome kantoren: 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> </ul> <p>Duiding functies 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, mobipunt, gemeenschappelijke parking...</li> <li>• Wegeninfrastructuur: alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg of aanpassing van openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</li> </ul> <p>Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn: een productiebedrijf met kantoren voor administratie...</p>
<p>1.2. 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>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.3. <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 dakstructuur is 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, in het bijzonder langsheen de N382. 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 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>1.4. <b>Opslag</b></p> <p>De opslag van goederen wordt maximaal binnen de gebouwen georganiseerd. Dit met uitzondering van het stallen van wagens.</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 beperken kunnen aanvullende inrichtingen en constructies worden voorzien of kunnen passende maatregelen worden genomen.</li> <li>• De opslag is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein. Dit met uitzondering van het stallen van wagens.</li> </ul>	<p>Wat betreft opslag dient de vigerende wetgeving (rond brandveiligheid) gevolgd te worden.</p> <p>Aanvullende constructies zijn bvb. keermuren, luifels...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

1.5. Groene buffer

Nieuwe constructies, rechtstreeks grenzend aan een zone voor wonen, dienen gebufferd te worden ten opzichte van de zone voor wonen door het aanleggen van een groene buffer.

Deze groene buffer heeft een breedte van minimaal 5 m.

De groene buffer is bouwvrij met uitzondering van:

- Toegangen.
- Brandwegen indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd. De breedte van brandwegen wordt niet meegerekend in de minimale breedte 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.

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

- De beplanting bestaat uit biodiversiteitsbevorderlijke en klimaatrobuuste struiken en/of bomen.
- Het aanleggen van groentaluds is toegelaten.

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 ingebruikname van de gebouwen moet de groene buffer aangelegd en beplant worden.

Duiding biodiversiteitsbevorderlijk en klimaatrobuust groen:

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

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.

De groene buffer dient er te komen bij nieuwe constructies die grenzen aan de zones voor wonen langs de Henri Lebbestraat.

1.6. Toegang

Aantal toegangen

Voor bedrijven gelegen langs de Henri Lebbestraat geldt dat:

- Bij bedrijven met een perceelsbreedte van minder dan 40 m (ter hoogte van de rooilijn) wordt maximaal één toegang voorzien.
- Bij bedrijven met een perceelsbreedte vanaf 40 m (ter hoogte van de rooilijn) worden maximaal twee toegangen voorzien.

Breedte toegang

Een toegang is maximaal 6 m breed ter hoogte van de rooilijn.

- De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegang.
- Twee aanpalende bedrijven mogen hun individuele toegangen bundelen tot één gemeenschappelijke toegang van maximaal 10 m breed ter hoogte van de rooilijn.
- Toegangen kunnen (op eigen terrein) plaatselijk worden verbreed met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.

Perceelsgrens waar geen toegang genomen wordt

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.

1.7. Afsluitingen

Afsluitingen en poorten zijn maximaal 2,5 m hoog.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.8. Inrichtingsstudie</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies wordt een inrichtingsstudie toegevoegd. 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 in de omgeving</li><li>• De verhardingsgraad</li><li>• De maatregelen inzake het integraal waterbeheer</li><li>• De invloed op de mobiliteit 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. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande, aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>2. Zone voor economische activiteiten</b></p>	<p>Hoofdcategorie: bedrijvigheid</p>
<p>2.1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor kleine bedrijven, middelgrote bedrijven en autonome kantoren zonder loketfunctie. Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinhandel</li> <li>• Transport</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>• Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan en op schaal van het bedrijventerrein</li> <li>• De aanleg en beheer van groene buffers en bouwrijpe stroken</li> <li>• Wegeninfrastructuur</li> </ul> <p>Volgende ondergeschikte activiteiten zijn toegelaten, voor zover ze gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven en geen autonome activiteiten uitmaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toonzalen</li> <li>• Detailhandel</li> </ul>	<p>Duiding niet toegelaten bedrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinhandel: elke vorm van commerciële activiteit met verkoopsoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker.</li> </ul> <p>Duiding functies 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>• Wegeninfrastructuur: alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg of aanpassing van openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</li> </ul>
<p>2.2. 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>	



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

2.3. Bouwvoorschriften

Oppervlakte

Voor autonome kantoren geldt dat:

- De V/T-index bedraagt minimaal 0,43 en maximaal 1.

Gabariet

- Bedrijfsgebouwen zijn minimaal 7 m en maximaal 15 m hoog. Accenten tot 20 m zijn mogelijk langsheen de N382, zolang dit inpasbaar is in de omgeving.
- Er wordt gebouwd in meerdere lagen daar waar de economische activiteit dit toelaat.

Dak

- De dakstructuur is steeds sterk genoeg voor het voorzien van zonnepanelen. Dit geldt niet bij lichtstraten.

Beeldkwaliteit

Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen, in het bijzonder langsheen de N382. Hierbij geldt dat:

- De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de omgeving. Hierbij dient voldoende aandacht te zijn voor kwalitatieve inkleding.
- Er moet worden gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur.

Gebruik waterdoorlatende verharding

Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.

De V/T-index is de verhouding van de totale bruto-vloeroppervlakte van alle gebouwen (V) op de totale terreinoppervlakte (T), uitgedrukt in procent. Hierbij geldt:

- Als bruto-vloeroppervlakte geldt de som van de vloeroppervlakten (bebouwde en overdekte) van alle bovengrondse vloerniveaus van een gebouw, inclusief de vloeroppervlakte van het dakvolume vanaf 1,8 m nuttige hoogte.
- De buitenruimtes zoals (dak)terrassen worden niet mee in rekening gebracht, tenzij ze overdekt/inpandig zijn.

De hoogte van de bedrijfsgebouwen wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel.

Bouwen in meerdere lagen is bvb. volgende functies op het verdiep voorzien: kantoren, refter, bedrijfswoning...

Aandacht voor kwalitatieve inkleding is bvb.: groen inkleden van het bedrijfsgebouw, vermijden van niet-kwalitatieve achterkanten...

Elk ingediend omgevingsvergunningsdossier moet motiveren waarom in bepaalde gevallen niet met waterdoorlatende verharding kan gewerkt worden.

2.4. Opslag

De opslag van goederen wordt maximaal binnen de gebouwen georganiseerd.

Opslag buiten de gebouwen is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- De opslag geeft geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving. Om mogelijke hinder t.o.v. de omgeving te beperken kunnen aanvullende inrichtingen en constructies worden voorzien of kunnen passende maatregelen worden genomen.
- De opslag is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein.

Wat betreft opslag dient de vigerende wetgeving (rond brandveiligheid) gevolgd te worden.

Aanvullende constructies zijn bvb. keermuren, luifels...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.5. Groene buffer</p> <p>Langsheen de perceelsgrens, grenzend aan een zone voor wonen, moet een groene buffer worden aangelegd. Deze groene buffer heeft een breedte van 5 m.</p> <p>De groene buffer is bouwvrij met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afsluitingen</li> </ul> <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</li> <li>• Het aanleggen van groentaluds is toegelaten</li> </ul> <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 ingebruikname van de gebouwen moet de groene buffer aangelegd en beplant worden.</p>	<p>Duiding biodiversiteitsbevorderlijk en klimaatrobuust groen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Biodiversiteitsbevorderlijk: groen dat de verscheidenheid aan leven op alle biologische niveaus bevordert, ten voordele van het (reeds aanwezige) groen.</li> <li>• Klimaatrobuust: 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>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>
<p>2.6. Toegang</p> <p>Voor deze zone mag ontsluiting genomen worden via de Henri Lebbestraat, op voorwaarde dat de verkeerveiligheid en een vlotte doorstroming kan worden gegarandeerd.</p>	
<p>2.7. Afsluitingen</p> <p>Afsluitingen en poorten zijn maximaal 2,5 m hoog.</p>	
<p>2.8. Inrichtingsstudie</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies, uitbreidingen of herbouw van bestaande constructies wordt een inrichtingsstudie toegevoegd. 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 in de omgeving</li> <li>• De verhardingsgraad</li> <li>• De maatregelen inzake het integraal waterbeheer</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. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande, aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<b>3. Zone voor wonen in de ruime zin</b>	Hoofdcategorie: wonen
<p>3.1. Bestemming</p> <p>Binnen deze zone zijn de hoofdfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Openbare en private gemeenschapsvoorzieningen</li> </ul> <p>Hiernaast is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegeninfrastructuur</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 en de schaal en de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diensten en vrije beroepen</li> <li>• Kleinschalige kantoren</li> <li>• Handelszaken</li> <li>• Reca</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 (tuinen, tuinhuisjes, garages...).</li> <li>• Openbare en private gemeenschapsvoorzieningen: school, buurthuis, woon- en zorgcentra, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuinjes...</li> </ul> <p>Duiding zaken waarvoor de zone ook bestemd is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegeninfrastructuur: alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg of aanpassing van openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</li> </ul> <p>Onder nevenfunctie wordt verstaan: een ondersteunende en complementaire activiteit bij de hoofdfunctie. Een aspect van inpasbaarheid van nevenfuncties is dat activiteiten niet sterk verkeersgenererend zijn. Onder sterk verkeersgenererende activiteit wordt verstaan: een activiteit die veel verplaatsingen veroorzaakt, hetzij verplaatsingen van goederen, hetzij verplaatsing van mensen (personeel, klanten, bezoekers...). Duiding nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diensten en vrije beroepen (zowel individueel als in groepspraktijk): kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk, kinesitherapeut, apotheek, architect...</li> <li>• Kleinschalige kantoren (een hoofdzakelijk administratief karakter): architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor... Dit bv. in kader van een eenmanszaak.</li> <li>• Handelszaken: voedingszaak (bakker, slager...), kledingzaak, bloemenwinkel, fietsenzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt...</li> <li>• Reca: hotels of andere kamergebonden logies, restaurants, cafés...</li> <li>• Kleine bedrijven: lokale of ambachtelijke bedrijven (loodgieter, elektricien...), opslagruimten, werkateliers...</li> </ul>
<p>3.2. Maximale oppervlakte van nevenfuncties:</p> <p>De netto-vloeroppervlakte van een nevenfunctie bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>.</p>	
<p>3.3. Woningtypologie</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen en meergezinswoningen 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>	

## 3.4. (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.

Voortuin

Minstens 50% van de voortuin blijft onbebouwd en onverhard.

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

Er dient aan beide voorwaarden (op perceelsniveau en op niveau van de voortuin) te worden voldaan.

## 3.5. Bouwvoorschriften

Gabariet

Het hoofdvolume is maximaal 12 m hoog.

Vrijstaande bijgebouwen zijn maximaal één bouwlaag en 3,5 m hoog.

Bouwdiepte

Bij aaneengesloten of halfopen bebouwing geldt dat:

- De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximaal 18 m. Hierbij bedraagt de afstand tussen de achtergevel en de achterliggende perceelsgrens minimaal 8 m.
- De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximaal 12 m.

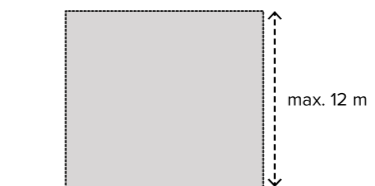
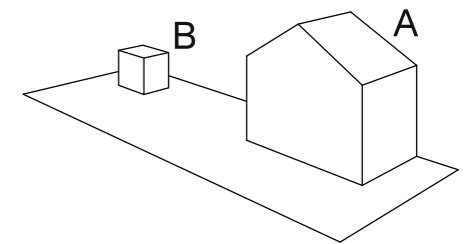
Dak

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

- Bij een hellend dak is de hellingsgraad maximaal 45°.


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

Vrijstaande bijgebouwen (B) zijn kleine, losstaande gebouwen in de tuinzone (bv. tuinhuis, garage, ...).



Onder bouwlaag wordt verstaan: de ruimte tussen twee vloeren of tussen vloer en dak. Richtinggevend wordt meegegeven dat:

- Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.
- Een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of 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.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>4. Zone voor groen</b>		Hoofdcategorie: overig groen
<p>4.1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de ontwikkeling en instandhouding van een groenzone.</p> <p>Hiernaast is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fiets- en voetgangersinfrastructuur</li> <li>• Wegeninfrastructuur</li> </ul> <p>Alle handelingen die nodig zijn voor de ontwikkeling en instandhouding van deze bestemming zijn toegelaten.</p>		<p>Duiding zaken waarvoor de zone ook bestemd is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegeninfrastructuur: alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg of aanpassing van openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</li> </ul>
<p>4.2. Constructies en verharding</p> <p>Deze zone is bouwvrij. Dit met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang</li> <li>• Kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van de groenzone.</li> </ul> <p>De verharding in het gebied blijft beperkt tot het noodzakelijke voor de toegankelijkheid en rond sport-, speel-, of rustconstructies. Het algemene karakter van de zone moet onverhard en beplant zijn.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden zijn toegelaten.</p>		<p>Kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik van de groenzone zijn: fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting, speelpleinconstructies...</p>
<b>5. Overdruk: groene bouwvrije strook</b>	<b>5</b> 	
<p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is voorbehouden voor de ontwikkeling en instandhouding van een groene bouwvrije strook.</p> <p>Deze strook is bouwvrij. Dit met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toegangen en wegeninfrastructuur</li> <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 bouwvrije strook</li> <li>• Waterinfiltratievoorzieningen in open profiel</li> <li>• Afsluitingen</li> <li>• Bestaande bebouwing</li> </ul> <p>De groene bouwvrije strook wordt op een kwaliteitsvolle wijze beplant met biodiversiteitsbevorderlijk en klimaatrobuust groen.</p> <p>Een beplantingsplan voor de aanleg van de groene bouwvrije strook maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning.</p> <p>De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de groene bouwvrije strook. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de ingebruikname van de gebouwen moet de groene bouwvrije strook aangelegd en beplant worden.</p>		<p>Bestaande bebouwing binnen de groene bouwvrije strook kan steeds behouden blijven of verbouwd worden. Zolang de bestaande bebouwing behouden blijft, wordt de groene bouwvrije strook ter hoogte van de bedrijfsgebouwen beperkt tot de ruimte tussen de perceelsgrens en het bedrijfsgebouw.</p> <p>Duiding biodiversiteitsbevorderlijk en klimaatrobuust groen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Biodiversiteitsbevorderlijk: groen dat de verscheidenheid aan leven op alle biologische niveaus bevordert, ten voordele van het (reeds aanwezige) groen.</li> <li>• Klimaatrobuust: 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>Onder plantseizoen wordt verstaan: de periode van 15 november tot en met 15 maart.</p>

**6. Overdruk: overgangsstrook****6**

Het gebied dat in overdruk is aangeduid, vormt een overgangsstrook.

In deze overgangsstrook is bebouwing toegelaten onder twee voorwaarden:

1) Gabariet: 45° -regel

De hoogte van de bedrijfsgebouwen binnen de overdruk wordt beperkt tot een hoogte die gelijk is aan de afstand van het bedrijfsgebouw tot de zuidwestelijke rand van de overgangsstrook.

2) Groene buffer

Nieuwe constructies binnen de overdruk dienen gebufferd te worden ten opzichte van de omgeving door het aanleggen van een groene buffer.

Deze groene buffer heeft een breedte van 18 m, verminderd met de afstand van de constructie tot de zuidwestelijke rand van de overgangsstrook.

De groene buffer is bouwvrij met uitzondering van:

- Toegangen en wegeninfrastructuur
- Brandwegen indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd. De breedte van brandwegen wordt niet meegerekend in de minimale breedte 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.

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

- De beplanting bestaat uit biodiversiteitsbevorderlijke en klimaatrobuuste struiken en/of bomen
- Het aanleggen van groentaluds is toegelaten

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 worden.

Indien in de overgangsstrook geen bebouwing wordt gerealiseerd, moet geen groen worden aangeplant.

De strook maakt de overgang tussen de bedrijfsgebouwen en het woonweefsel langs de Stijn Streuvelsstraat.

Duiding biodiversiteitsbevorderlijk en klimaatrobuust groen:

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

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.

**7. Overdruk: projectgebied****7**

Het gebied dat in overdruk is aangeduid vormt een projectgebied.

Voorwaarden

Indien er binnen de projectzone een omgevingsvergunning voor een nieuw project wordt ingediend, dient te worden voldaan aan volgende voorwaarden:

- Bij het ontwerpen van de ontsluiting van de bedrijfssites wordt steeds een efficiënt ruimtegebruik voor de volledige projectzone nagestreefd.

Gabariet

Bedrijfsgebouwen zijn (ter verruiming van de voorschriften van het grondvlak) maximaal 15 m hoog. Accenten tot 20 m zijn mogelijk langs de N382, zolang dit inpasbaar is in de omgeving.

Inrichtingsstudie

Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies, uitbreidingen of herbouw van bestaande constructies wordt een inrichtingsstudie voor de volledige projectzone toegevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:

- Het efficiënt ruimtegebruik
- De kwalitatieve inrichting van de niet-bebouwde ruimte
- De maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies in de omgeving
- De verhardingsgraad
- De maatregelen inzake het integraal waterbeheer
- De invloed op de mobiliteit en het parkeren

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. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande, aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

**8. Overdruk: achteruitbouwlijn****8**

Ter hoogte van de overdruk geldt een achteruitbouwlijn.

Alle gebouwen en vergelijkbare constructies worden verplicht ingeplant achter de achteruitbouwlijn.

Voor zover ze door hun beperkte impact de toepassing van de overdruk niet in het gedrang brengen, zijn de volgende constructies en handelingen wel toegelaten tussen de rooilijn en de achteruitbouwlijn:

- Kleinschalige infrastructuur
- Parkeerinfrastructuur
- Afsluitingen
- Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen

Kleinschalige infrastructuur is onder meer: paden voor niet-gemotoriseerd verkeer...

**9. Overdruk: aslijn wegnis (indicatief)**

De overdruk geeft aan waar (openbare) weginfrastructuur wordt voorzien ten behoeve van de interne ontsluiting van het bedrijventerrein.

De exacte ligging van het tracé is te verschuiven over een afstand van 15 m t.o.v. de overdruk.

Hierbij geldt dat:

- De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk

De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de ontsluiting van het bedrijventerrein.

De exacte dimensionering en inrichting van de wegnis moeten bepaald worden bij de aanvraag tot omgevingsvergunning. De inrichting van de wegnis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als interne ontsluitingsweg van het bedrijventerrein.

Bij het bepalen van de exacte ligging, dimensionering en inrichting van de wegen bij de aanvraag tot omgevingsvergunning dient rekening gehouden te worden met de resultaten van de MOBER, opgenomen in de toelichtingsnota van dit RUP.

**10. Overdruk: voetgangers- en fietsverbinding (indicatief)**

De overdruk geeft aan waar een voetgangers- en fietsverbinding dient te worden gerealiseerd.

De exacte ligging van het tracé is te verschuiven over een afstand van 10 m t.o.v. de overdruk.

Hierbij geldt dat:

- De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk
- De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de voetgangers en fietsers, met een minimale breedte van 2 m.