

Gemeente Zwevegem
RUP Bedrijvigheid in de open ruimte
stedenbouwkundige voorschriften



september 2024, **voorlopige vaststelling**

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
Bram Tack

In samenwerking met:
Jurgen Wyseur
Stijn Bossuyt

Opdrachtgever:
Gemeente Zwevegem

Burgemeester:
Marc Doutreluingne

Voorzitter gemeenteraad:
Barbara Demeulenaere

Algemeen directeur:
Jan Vanlangenhove

Formele procedure

- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): vanaf 13/03/2023 t.e.m. 12/05/2023
- Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment: 28/03/2023 van 16u tot 20u in het gemeentehuis (Blokkestraat 29b, 8550 Zwevegem).
- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 12/01/2024
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 23/09/2024
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van 07/10/2024 t.e.m. 05/12/2024
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): XX maand XXXX
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: XX maand XXXX

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) bestaat uit de volgende niet te scheiden onderdelen:

- Toelichtingsnota
- Stedenbouwkundige voorschriften
- Verordenend grafisch plan
- (Grafisch) register plancompensatie
- Procesnota

RUP ID: 34042_214_00033_00001

Stedenbouwkundige voorschriften

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
0. Algemene voorschriften	
<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 kan dan ook onder meer worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik • Inpassing in de landschappelijke context • Impact op de privacy en bezonning van omwonenden • De architecturale en beeldkwaliteit van (het geheel van) de gebouwen • Een harmonische overgang naar bestaande bebouwing • Een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen met duurzaam en gepast materiaalgebruik • Delen van ruimte • Integraal waterbeheer • De invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren 	<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"> • 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. • 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. • 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. • Voorzieningen voor vertraagde afvoer worden bij voorkeur in open profiel aangelegd.
<p>0.4. Groenbeheer</p> <p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groene buffers, bestaat dit groen uit klimaatrobuust groen dat de biodiversiteit bevordert.</p> <p>Bestaande waardevolle groenelementen blijven behouden en worden in de groene buffer verwerkt.</p> <p>Waterinfiltratievoorzieningen en trage wegen zijn steeds toegelaten binnen de groene buffer op voorwaarde dat de bufferende functie niet in het gedrang komt.</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>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>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. warmtekraftkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
0.6. Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, activiteiten en voorzieningen Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, activiteiten en voorzieningen die afwijken van de specifieke zonevoorschriften mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden.	Enkel vergunde of vergund geachte gebouwen, activiteiten en voorzieningen vallen onder deze regeling.

1. Succes Invest

1. Zone voor kleine en middelgrote bedrijven		Hoofdcategorie: bedrijvigheid
<p>1.1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor kleine bedrijven, middelgrote bedrijven en para-agrarische activiteiten. Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleinhandel • Groothandel • Autonome kantoren • Transport, op- en overslag en fysieke distributie • Afvalverwerking • Verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsorten • SEVESO-bedrijven • Verwerking en bewerking van bouwmaterialen • Bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn • Bedrijven die niet verenigbaar zijn met de omgeving <p>Volgende ondergeschikte activiteiten zijn toegelaten, voor zover ze gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, geen autonome activiteiten uitmaken en geen loketfunctie hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleinhandel • Toonzalen met beperkte vloeroppervlakte • Kantoren <p>Hiernaast is de zone ook bestemd voor groene buffers en weginfrastructuur.</p>		<p>Para-agrarische activiteiten zijn bvb: grondloze landbouw...</p> <p>Duiding niet toegelaten bedrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleinhandel: elke vorm van commerciële activiteit met verkoopsoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker. • Groothandel: handel tussen ondernemingen; niet rechtstreeks aan de particuliere eindgebruiker (dus geen particulier met een BTW-nummer). • Autonome kantoren (bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit): architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor... • Distributie: de bedrijfsactiviteit die goederen verdeelt, in hoofdzaak van de producent (of een tussenschakel) naar de verkoper. Kleinhandel wordt niet begrepen onder distributie. • Sterk verkeersgenererende activiteit: veroorzaakt veel verplaatsingen, hetzij van goederen, hetzij van mensen (personeel, klanten, bezoekers...).
<p>1.2. Bedrijfswoning</p> <p>Een bedrijfswoning is niet toegelaten.</p>		
<p>1.3. Terreinbezetting</p> <p>Er geldt voor de zone een maximale totale grondoppervlakte van de gebouwen van 800 m².</p>		<p>De 'totale grondoppervlakte van de gebouwen' betreft de som van de grondoppervlakte van elk gebouw aanwezig in de zone voor kleine en middelgrote bedrijven. Dit heeft enkel betrekking op de gebouwen, en niet op de verhardingen.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.4. Bouwvoorschriften</p> <p><u>Gabariet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfsgebouwen zijn minimaal 7 m en maximaal 9 m hoog. • Er wordt gebouwd in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat. <p><u>Dak</u></p> <p>De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.</p> <p><u>Ruimtelijke kwaliteit</u></p> <p>De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de omgeving.</p> <p><u>Verharding</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. • Bij regenwaterinfiltratie of -buffering in open lucht worden zachte oevers met beplanting voorzien. 	<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, referer...</p> <p>Integratie in de omgeving betekent onder meer aandacht voor kwalitatieve inkleding: 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>1.5. Opslag</p> <p>De opslag van goederen wordt maximaal binnen de gebouwen georganiseerd. Opslag buiten de gebouwen is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De opslag geeft geen onaantoonbare hinder voor de omgeving. • De opslag is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein. 	<p>Om mogelijke hinder t.o.v. de omgeving te voorkomen kunnen aanvullende inrichtingen en constructies worden voorzien of kunnen passende maatregelen worden genomen. Aanvullende constructies zijn bvb. keermuren, luifels...</p>
<p>1.6. Ruimte om te circuleren en te parkeren</p> <p>In een parkeernota wordt een overzicht gegeven van het parkeeraanbod en de parkeerbehoefte voor fietsers en voertuigen van het bedrijf, het personeel en de bezoekers. Deze parkeernota wordt bij elke relevante aanvraag tot omgevingsvergunning gevoegd.</p> <p>Er wordt op eigen terrein</p> <ul style="list-style-type: none"> • voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte voorzien voor fietsers. Hierbij geldt: <ul style="list-style-type: none"> – De fietsenstalling is zo dicht mogelijk gelegen bij een toegang tot het bedrijfsgebouw. – De fietsenstalling is overdekt. – De tilhoogte voor fietsen bedraagt maximaal 0,35 m. – Achter elke fietsparkeerplaats is er minimaal 1,90 m circulatieruimte. • voldoende circulatie- en parkeerruimte voorzien voor voertuigen. Hierbij geldt: <ul style="list-style-type: none"> – Er wordt steeds een efficiënt ruimtegebruik nagestreefd. – Parkeerplaatsen die niet geïntegreerd zijn in de gebouwen worden aangelegd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. 	<p>De parkeernota is een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag i.k.v. de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Een relevante aanvraag tot omgevingsvergunning is: een vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies of verhardingen, een vergunningsaanvraag voor uitbreiding van bestaande constructies of voor herbouw van bestaande constructies ...</p> <p>Met 'eigen terrein' wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p>
<p>1.7. Toegang</p> <p>Er wordt maximaal één toegang voor gemotoriseerd verkeer voorzien. Dit op de locatie aangeduid op het grafisch plan.</p>	
<p>1.8. Afsluitingen</p> <p>Afsluitingen en poorten zijn maximaal 2,5 m hoog.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
2. Zone voor landbouw	Hoofdcategorie: landbouw
<p>2.1. Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</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. De bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening gehouden worden met de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Hierbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De relatie met de in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemmingen • De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid <p>Hiernaast is de zone ook bestemd voor weginfrastructuur.</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, verkoop van eigen landbouwproducten....</p> <p>Aan de landbouw verwante bedrijven: aardappelhandelaar, graanrieerinstallatie, centrale mestopslag, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoeders, koelplaatsen, silo's, drooginstallaties, vlasroterijen, loonwerker, herstelplaats van tractors, landbouwproefbedrijf, tuinbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve...</p>
<p>2.2. Bouwvoorschriften</p> <p><u>Compactheid</u></p> <p>Nieuwe constructies dienen opgericht te worden in de nabijheid van bestaande constructies van agrarische aard.</p> <p><u>Beeldkwaliteit</u></p> <p>Nieuwe constructies of uitbreidingen van bestaande constructies dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de omgeving.</p> <p><u>Voorschriften bij agrarische bedrijfsvoering</u></p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p>	<p>Integratie in de omgeving betekent onder meer aandacht voor kwalitatieve inkleding: groen inkleden van het bedrijfsgebouw, vermijden van niet-kwalitatieve achterkanten...</p>
3. Overdruk: groene buffer	6 
<p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is voorbehouden voor een groene buffer.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er wordt een beplantingsplan toegevoegd bij elke relevante aanvraag tot omgevingsvergunning. • De groene buffer is onbebouwd en onverhard met uitzondering van toegangen, trage wegen en afsluitingen. • De groene buffer wordt kwalitatief aangelegd. Ook bij bladverlies is er nog voldoende visuele buffering. • 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 constructies moet de groene buffer aangelegd zijn. 	<p>Een beplantingsplan is een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag i.k.v de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de constructies 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>4. Overdruk: haag (indicatief) 10 ●●●●●●●●</p> <p>De overdruk geeft aan waar de perceelsbegrenzing dient uitgevoerd te worden als een levende haag, dit optioneel in combinatie met een draadafsluiting.</p> <p>De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de haag. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de ingebruikname van de gebouwen moet de haag geplant zijn.</p>	<p>Onder plantseizoen wordt verstaan: de periode van 15 november tot en met 15 maart.</p>
<p>5. Overdruk: toegang (indicatief) 7 - - - - - ▶</p> <p>Ter hoogte van de overdruk wordt een toegang voorzien. De exacte ligging van de toegang kan worden verschoven over een afstand van maximaal 5 m t.o.v. de overdruk.</p>	
<p>6. Overdruk: doorgang landbouwvoertuigen (indicatief) 9 ← - - - - - ▶</p> <p>Ter hoogte van de overdruk wordt een doorgang voor landbouwvoertuigen voorzien. De exacte ligging van de doorgang kan worden verschoven over een afstand van maximaal 5 m t.o.v. de overdruk.</p>	
<p>7. Overdruk: op te heffen verkavelingen 21 []</p> <p>De verkavelingen aangeduid op het grafisch plan worden met het van kracht worden van dit RUP opgeheven, voor zover deze zich binnen het plangebied bevinden.</p>	

2. Tack-Dendauw

8. Zone voor kleine en middelgrote bedrijven		Hoofdcategorie: bedrijvigheid
<p>8.1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor kleine bedrijven, middelgrote bedrijven en para-agrarische activiteiten. Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleinhandel • Groothandel • Autonome kantoren • Transport, op- en overslag en fysieke distributie • Afvalverwerking • Verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsoorten • SEVESO-bedrijven • Verwerking en bewerking van bouwmaterialen • Bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn • Bedrijven die niet verenigbaar zijn met de omgeving <p>Volgende ondergeschikte activiteiten zijn toegelaten, voor zover ze gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, geen autonome activiteiten uitmaken en geen loketfunctie hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleinhandel • Toonzalen met beperkte vloeroppervlakte • Kantoren <p>Hiernaast is de zone ook bestemd voor groene buffers en weginfrastructuur.</p>	<p>Para-agrarische activiteiten zijn bvb: grondloze landbouw...</p> <p>Duiding niet toegelaten bedrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleinhandel: elke vorm van commerciële activiteit met verkoopsoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker. • Groothandel: handel tussen ondernemingen; niet rechtstreeks aan de particuliere eindgebruiker (dus geen particulier met een BTW-nummer). • Autonome kantoren (bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit): architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor... • Distributie: de bedrijfsactiviteit die goederen verdeelt, in hoofdzaak van de producent (of een tussenschakel) naar de verkoper. Kleinhandel wordt niet begrepen onder distributie. • Sterk verkeersgenererende activiteit: veroorzaakt veel verplaatsingen, hetzij van goederen, hetzij van mensen (personeel, klanten, bezoekers...). 	
<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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het maximale bouwvolume van de bedrijfswoning bedraagt 1.000 m³. • De bedrijfswoning wordt geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en is functioneel gekoppeld aan het bedrijf. 		
<p>8.3. Terreinbezetting</p> <p>Er geldt voor de zone een maximale totale grondoppervlakte van de gebouwen van 1.800 m².</p>	<p>De 'totale grondoppervlakte van de gebouwen' betreft de som van de grondoppervlakte van elk gebouw (inclusief bedrijfswoning) aanwezig in de zone voor kleine en middelgrote bedrijven. Dit heeft enkel betrekking op de gebouwen, en niet op de verhardingen.</p>	





VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>8.4. Bouwvoorschriften</p> <p><u>Gabariet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfsgebouwen zijn minimaal 7 m en maximaal 12 m hoog. • Er wordt gebouwd in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat. Een bedrijfswoning wordt steeds op de verdieping voorzien. <p><u>Dak</u></p> <p>De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.</p> <p><u>Ruimtelijke kwaliteit</u></p> <p>De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de omgeving.</p> <p><u>Verharding</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. • Bij regenwaterinfiltratie of -buffering in open lucht worden zachte oevers met beplanting voorzien. 	<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, referer...</p> <p>Integratie in de omgeving betekent onder meer aandacht voor kwalitatieve inkleding: 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. Opslag</p> <p>De opslag van goederen wordt maximaal binnen de gebouwen georganiseerd. Opslag buiten de gebouwen is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De opslag geeft geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving. • De opslag is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein. 	<p>Om mogelijke hinder t.o.v. de omgeving te voorkomen kunnen aanvullende inrichtingen en constructies worden voorzien of kunnen passende maatregelen worden genomen. Aanvullende constructies zijn bvb. keermuren, luifels...</p>
<p>8.6. Ruimte om te circuleren en te parkeren</p> <p>In een parkeernota wordt een overzicht gegeven van het parkeeraanbod en de parkeerbehoefte voor fietsers en voertuigen van het bedrijf, het personeel en de bezoekers. Deze parkeernota wordt bij elke relevante aanvraag tot omgevingsvergunning gevoegd.</p> <p>Er wordt op eigen terrein</p> <ul style="list-style-type: none"> • voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte voorzien voor fietsers. Hierbij geldt: <ul style="list-style-type: none"> – De fietsenstalling is zo dicht mogelijk gelegen bij een toegang tot het bedrijfsgebouw. – De fietsenstalling is overdekt. – De tilhoogte voor fietsen bedraagt maximaal 0,35 m. – Achter elke fietsparkeerplaats is er een circulatieruimte van minimaal 1,90 m breed. • voldoende circulatie- en parkeerruimte voorzien voor voertuigen. Hierbij geldt: <ul style="list-style-type: none"> – Er wordt steeds een efficiënt ruimtegebruik nagestreefd. – Parkeerplaatsen die niet geïntegreerd zijn in de gebouwen worden aangelegd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. 	<p>De parkeernota is een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag i.k.v de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Een relevante aanvraag tot omgevingsvergunning is: een vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies of verhardingen, een vergunningsaanvraag voor uitbreiding van bestaande constructies of voor herbouw van bestaande constructies ...</p> <p>Met 'eigen terrein' wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p>
<p>8.7. Toegang</p> <p>Er wordt maximaal één toegang voor gemotoriseerd verkeer voorzien. Een toegang is maximaal 6 m breed ter hoogte van de rooilijn.</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>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>8.8. Afsluitingen</p> <p>Afsluitingen en poorten zijn maximaal 2,5 m hoog.</p>	
<p>9. Overdruk: groene buffer</p> <p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is voorbehouden voor een groene buffer.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er wordt een beplantingsplan toegevoegd bij elke relevante aanvraag tot omgevingsvergunning. • De groene buffer is onbebouwd en onverhard met uitzondering van toegangen, trage wegen en afsluitingen. • De groene buffer wordt kwalitatief aangelegd. Ook bij bladverlies is er nog voldoende visuele buffering. • 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 constructies moet de groene buffer aangelegd zijn. 	<p>6 </p> <p>Een beplantingsplan is een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag i.k.v de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de constructies in de directe omgeving.</p> <p>Onder plantseizoen wordt verstaan: de periode van 15 november tot en met 15 maart.</p>
<p>10. Overdruk: achteruitbouwlijn</p> <p>Ter hoogte van de overdruk geldt een achteruitbouwlijn. Alle gebouwen en vergelijkbare constructies worden verplicht ingeplant achter de achteruitbouwlijn. Dit met uitzondering van parkeerinfrastructuur.</p>	<p>8 </p> <p>De achteruitbouwlijn bevindt zich op 15 m van de huidige rooilijn.</p>

3. Poleyn Bouw

11. Zone voor kleine en middelgrote bedrijven		Hoofdcategorie: bedrijvigheid
<p>11.1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor kleine bedrijven, middelgrote bedrijven en para-agrarische activiteiten. Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleinhandel • Groothandel • Autonome kantoren • Transport, op- en overslag en fysieke distributie • Afvalverwerking • Verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsoorten • SEVESO-bedrijven • Bedrijven die niet weinig verkeersgenererend zijn • Bedrijven die niet verenigbaar zijn met de omgeving <p>Volgende ondergeschikte activiteiten zijn toegelaten, voor zover ze gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, geen autonome activiteiten uitmaken en geen loketfunctie hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kantoren <p>Hiernaast is de zone ook bestemd voor groene buffers, groene bouwvrije stroken, beekoeverstroken en weginfrastructuur.</p>		<p>Para-agrarische activiteiten zijn bvb: grondloze landbouw...</p> <p>Duiding niet toegelaten bedrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleinhandel: elke vorm van commerciële activiteit met verkoopsoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker. • Groothandel: handel tussen ondernemingen; niet rechtstreeks aan de particuliere eindgebruiker (dus geen particulier met een BTW-nummer). • Autonome kantoren (bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit): architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor... • Distributie: de bedrijfsactiviteit die goederen verdeelt, in hoofdzaak van de producent (of een tussenschakel) naar de verkoper. Kleinhandel wordt niet begrepen onder distributie. • Weinig verkeersgenererende activiteit: veroorzaakt weinig verplaatsingen, hetzij van goederen, hetzij van mensen (personeel, klanten, bezoekers...).
<p>11.2. 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"> • Het maximale bouwvolume van de bedrijfswoning bedraagt 1.000 m³. • De bedrijfswoning wordt geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en is functioneel gekoppeld aan het bedrijf. 		
<p>11.3. Terreinbezetting</p> <p>Er geldt voor de zone een maximale totale grondoppervlakte van de gebouwen van 1.500 m².</p>		<p>De 'totale grondoppervlakte van de gebouwen' betreft de som van de grondoppervlakte van elk gebouw (inclusief bedrijfswoning) aanwezig in de zone voor kleine en middelgrote bedrijven. Dit heeft enkel betrekking op de gebouwen, en niet op de verhardingen.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>11.4. Bouwvoorschriften</p> <p><u>Gabariet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfsgebouwen zijn minimaal 7 m en maximaal 9 m hoog. • Er wordt gebouwd in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat. Een bedrijfswoning wordt steeds op de verdieping voorzien. <p><u>Dak</u></p> <p>De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.</p> <p><u>Ruimtelijke kwaliteit</u></p> <p>De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de omgeving.</p> <p><u>Verharding</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. • Bij regenwaterinfiltratie of -buffering in open lucht worden zachte oevers met beplanting voorzien. 	<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, referer...</p> <p>Integratie in de omgeving betekent onder meer aandacht voor kwalitatieve inkleding: 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>11.5. Opslag</p> <p>De opslag van goederen wordt maximaal binnen de gebouwen georganiseerd. Opslag buiten de gebouwen is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De opslag geeft geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving. • De opslag is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein. 	<p>Om mogelijke hinder t.o.v. de omgeving te voorkomen kunnen aanvullende inrichtingen en constructies worden voorzien of kunnen passende maatregelen worden genomen. Aanvullende constructies zijn bvb. keermuren, luifels...</p>
<p>11.6. Ruimte om te circuleren en te parkeren</p> <p>In een parkeernota wordt een overzicht gegeven van het parkeeraanbod en de parkeerbehoefte voor fietsers en voertuigen van het bedrijf, het personeel en de bezoekers. Deze parkeernota wordt bij elke relevante aanvraag tot omgevingsvergunning gevoegd.</p> <p>Er wordt op eigen terrein</p> <ul style="list-style-type: none"> • voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte voorzien voor fietsers. Hierbij geldt: <ul style="list-style-type: none"> – De fietsenstalling is zo dicht mogelijk gelegen bij een toegang tot het bedrijfsgebouw. – De fietsenstalling is overdekt. – De tilhoogte voor fietsen bedraagt maximaal 0,35 m. – Achter elke fietsparkeerplaats is er een circulatieruimte van minimaal 1,90 m breed. • voldoende circulatie- en parkeerruimte voorzien voor voertuigen. Hierbij geldt: <ul style="list-style-type: none"> – Er wordt steeds een efficiënt ruimtegebruik nagestreefd. – Parkeerplaatsen die niet geïntegreerd zijn in de gebouwen worden aangelegd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. 	<p>De parkeernota is een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag i.k.v. de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Een relevante aanvraag tot omgevingsvergunning is: een vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies of verhardingen, een vergunningsaanvraag voor uitbreiding van bestaande constructies of voor herbouw van bestaande constructies ...</p> <p>Met 'eigen terrein' wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p>
<p>11.7. Toegang</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er wordt maximaal één toegang voor gemotoriseerd verkeer voorzien. • Een toegang is maximaal 6 m breed ter hoogte van de rooilijn. • 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. 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>11.8. Afsluitingen</p> <p>Afsluitingen en poorten zijn maximaal 2,5 m hoog.</p>	
<p>12. Overdruk: groene buffer</p> <p>6 </p> <p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is voorbehouden voor een groene buffer.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er wordt een beplantingsplan toegevoegd bij elke relevante aanvraag tot omgevingsvergunning. • De groene buffer is onbebouwd en onverhard met uitzondering van toegangen, trage wegen en afsluitingen. • De groene buffer wordt kwalitatief aangelegd. Ook bij bladverlies is er nog voldoende visuele buffering. • 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 constructies moet de groene buffer aangelegd zijn. 	<p>Een beplantingsplan is een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag i.k.v de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de constructies in de directe omgeving.</p> <p>Onder plantseizoen wordt verstaan: de periode van 15 november tot en met 15 maart.</p>
<p>13. Overdruk: beekoeverstrook</p> <p>11 </p> <p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, wordt ingericht als beekoeverstrook.</p> <p>De beekoeverstrook is onbebouwd en onverhard met uitzondering van afsluitingen.</p>	<p>De groene bouwvrije strook is 5 m breed.</p> <p>In verband met beekoeverstroken dient de vigerende wetgeving gevolgd te worden.</p>
<p>14. Overdruk: groene bouwvrije strook</p> <p>12 </p> <p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, wordt ingericht als groene bouwvrije strook.</p> <p>De groene bouwvrije strook is onbebouwd en onverhard met uitzondering van afsluitingen.</p>	<p>De groene bouwvrije strook is 10 m breed.</p>
<p>15. Overdruk: achteruitbouwlijn</p> <p>8 </p> <p>Ter hoogte van de overdruk geldt een achteruitbouwlijn. Alle gebouwen en vergelijkbare constructies worden verplicht ingeplant achter de achteruitbouwlijn. Dit met uitzondering van parkeerinfrastructuur.</p>	<p>De achteruitbouwlijn bevindt zich op 7 m van de huidige rooilijn.</p>

4. Velosliko

16. Zone voor wonen in de ruime zin		Hoofdcategorie: wonen
<p>16.1. Bestemming</p> <p>Binnen deze zone zijn de hoofdfuncties wonen, diensten en gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>Volgende nevenfuncties zijn toegelaten op voorwaarde dat de nevenfunctie inpasbaar is in de omgeving en beperkt verkeersgenererend is:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kantoren • Handelszaken • Recreatieve voorzieningen • Kleine bedrijven <p>Hiernaast is de zone ook bestemd voor weginfrastructuur.</p>		<p>Onder hoofdfunctie wordt verstaan: de dominante functie in een gebouw of op een perceel.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen: woningen en de bijbehorende groene ruimten, verharding en uitrusting (bv. tuinen, tuinhuisjes, garages...). • Diensten (openbaar en privaat): bv. kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk (individueel/ groepspraktijk), kinesitherapeut, apotheek... • Gemeenschapsvoorzieningen (openbaar en privaat): school, buurthuis, woon- en zorgcentra, cultureel centrum, jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes... <p>Onder nevenfunctie wordt verstaan: een ondersteunende en complementaire activiteit bij de hoofdfunctie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kantoren: een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. Voorbeelden zijn: architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor... • Handelszaak: bv. voedingszaak (bakker, slager...), kledingzaak, bloemenwinkel, fietsenzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt... • Recreatieve voorzieningen: sportterreinen, buurtparkjes, speeltoestellen... • Kleine bedrijven: lokale of ambachtelijke bedrijven (bv. loodgieter, elektricien, timmerman), opslagruimten, werkateliers...
<p>16.2. Maximale oppervlakte van nevenfuncties:</p> <p>De maximale oppervlakte van een nevenfunctie bedraagt 400 m².</p>		
<p>16.3. Woningtypologie</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen en tweegezinswoningen in</p> <ul style="list-style-type: none"> • Halfopen bebouwing. Bij halfopen bebouwing moet aan één zijde van de woning een vrije zijtuinstrook van minimaal 4 m gerespecteerd worden. • Open bebouwing. Bij open bebouwing moet aan twee zijdes van de woning een vrije zijtuinstrook van minimaal 4 m gerespecteerd worden. 		
<p>16.4. (On)bebouwde en (on)verharde oppervlakte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij percelen kleiner dan 200 m² blijft minstens 30% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard. Dit geldt niet voor hoekpercelen. • Bij percelen groter of gelijk aan 200 m² blijft minstens 35% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard. • Bij percelen groter dan of gelijk aan 400 m² blijft minstens 40% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard. 		
<p>16.5. Parkeervoorzieningen</p> <p><u>Woonfunctie</u></p> <p>Er worden steeds voldoende fietsparkeerplaatsen i.k.v de woonfunctie voorzien. Dit met een minimum van één fietsparkeerplaats per hoofdkussen.</p> <p><u>Niet-woonfunctie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Er wordt een overzicht van de (fiets)parkeerbehoefte en het (fiets)parkeeraanbod voor de niet-woonfuncties gemotiveerd in een parkeernota, die bij elke relevante vergunningsaanvraag wordt gevoegd. • Voor de niet-woonfuncties dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien. 		<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>Fietsparkeerplaatsen per hoofdkussen betekent twee voor de eerste slaapkamer en één per bijkomende slaapkamer.</p> <p>Een autoparkeerplaats kan in de vorm van een garage, carport, (openlucht) staanplaats...</p>

16.6. **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 hoofdvolume

- De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.
- Bij een hellend dak bedraagt de hellingsgraad maximaal 45°. Een dakhelling kan voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte doorbroken worden door dakkappellen 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 hoofdvolume

Bij halfopen bebouwing geldt:

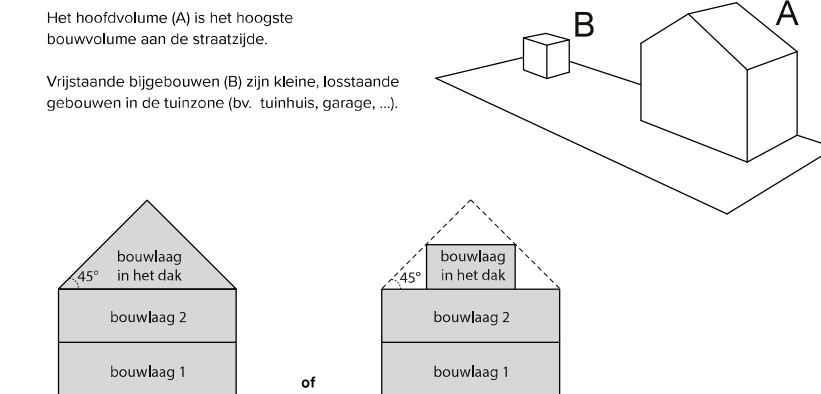
- De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximaal 18 m.
- De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximaal 12 m.

Verharding

Autoparkeerplaatsen die niet geïntegreerd zijn in de gebouwen worden aangelegd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.

16.7. **Toegang voor trage weggebruikers**

Per perceel kan maximaal één private toegang voor trage weggebruikers worden voorzien aan de achterkant van het perceel. Een toegang voor trage weggebruikers is maximaal 2 m breed ter hoogte van de rooilijn.



Richtinggevend wordt meegegeven:

- Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.
- Een gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte 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.

17. Overdruk: achteruitbouwlijn

8 — — — — —

Ter hoogte van de overdruk geldt een achteruitbouwlijn. Alle gebouwen en vergelijkbare constructies worden verplicht ingeplant achter de achteruitbouwlijn. Dit met uitzondering van parkeerinfrastructuur.

De achteruitbouwlijn bevindt zich op 8 m van de huidige rooilijn.

18. Overdruk: op te heffen verkavelingen

21 [dashed pink box]

De verkavelingen aangeduid op het grafisch plan worden met het van kracht worden van dit RUP opgeheven, voor zover deze zich binnen het plangebied bevinden.

5. Coussement

19. Zone voor kleine en middelgrote bedrijven		Hoofdcategorie: bedrijvigheid
<p>19.1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor kleine bedrijven, middelgrote bedrijven en para-agrarische activiteiten. Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleinhandel • Groothandel • Autonome kantoren • Transport, op- en overslag en fysieke distributie • Afvalverwerking • Verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsoorten • SEVESO-bedrijven • Bedrijven die niet verenigbaar zijn met de omgeving <p>Volgende ondergeschikte activiteiten zijn toegelaten, voor zover ze gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, geen autonome activiteiten uitmaken en geen loketfunctie hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleinhandel • Toonzalen met beperkte vloeroppervlakte • Kantoren <p>Hiernaast is de zone ook bestemd voor groene buffers en weginfrastructuur.</p>		<p>Para-agrarische activiteiten zijn bvb: grondloze landbouw...</p> <p>Duiding niet toegelaten bedrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleinhandel: elke vorm van commerciële activiteit met verkoopsoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker. • Groothandel: handel tussen ondernemingen; niet rechtstreeks aan de particuliere eindgebruiker (dus geen particulier met een BTW-nummer). • Autonome kantoren (bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit): architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor... • Distributie: de bedrijfsactiviteit die goederen verdeelt, in hoofdzaak van de producent (of een tussenschakel) naar de verkoper. Kleinhandel wordt niet begrepen onder distributie.
<p>19.2. 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"> • Het maximale bouwvolume van de bedrijfswoning bedraagt 1.000 m³. • De bedrijfswoning wordt geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en is functioneel gekoppeld aan het bedrijf. 		
<p>19.3. Terreinbezetting</p> <p>Minimaal 35% van de zone 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>19.4. Bouwvoorschriften</p> <p><u>Gabariet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfsgebouwen zijn minimaal 7 m en maximaal 15 m hoog. • Er wordt gebouwd in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat. Een bedrijfswoning wordt steeds op de verdieping voorzien. <p><u>Dak</u></p> <p>De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.</p> <p><u>Ruimtelijke kwaliteit</u></p> <p>De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de omgeving.</p> <p><u>Verharding</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. • Bij regenwaterinfiltratie of -buffering in open lucht worden zachte oevers met beplanting voorzien. 	<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, referer...</p> <p>Integratie in de omgeving betekent onder meer aandacht voor kwalitatieve inkleding: 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>19.5. Opslag</p> <p>De opslag van goederen wordt maximaal binnen de gebouwen georganiseerd. Opslag buiten de gebouwen is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De opslag geeft geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving. • De opslag is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein. 	<p>Om mogelijke hinder t.o.v. de omgeving te voorkomen kunnen aanvullende inrichtingen en constructies worden voorzien of kunnen passende maatregelen worden genomen. Aanvullende constructies zijn bvb. keermuren, luifels...</p>
<p>19.6. Ruimte om te circuleren en te parkeren</p> <p>In een parkeernota wordt een overzicht gegeven van het parkeeraanbod en de parkeerbehoefte voor fietsers en voertuigen van het bedrijf, het personeel en de bezoekers. Deze parkeernota wordt bij elke relevante aanvraag tot omgevingsvergunning gevoegd.</p> <p>Er wordt op eigen terrein</p> <ul style="list-style-type: none"> • voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte voorzien voor fietsers. Hierbij geldt: <ul style="list-style-type: none"> – De fietsenstalling is zo dicht mogelijk gelegen bij een toegang tot het bedrijfsgebouw. – De fietsenstalling is overdekt. – De tilhoogte voor fietsen bedraagt maximaal 0,35 m. – Achter elke fietsparkeerplaats is er een circulatieruimte van minimaal 1,90 m breed. • voldoende circulatie- en parkeerruimte voorzien voor voertuigen. Hierbij geldt: <ul style="list-style-type: none"> – Er wordt steeds een efficiënt ruimtegebruik nagestreefd. – Parkeerplaatsen die niet geïntegreerd zijn in de gebouwen worden aangelegd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. 	<p>De parkeernota is een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag i.k.v. de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Een relevante aanvraag tot omgevingsvergunning is: een vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies of verhardingen, een vergunningsaanvraag voor uitbreiding van bestaande constructies of voor herbouw van bestaande constructies ...</p> <p>Met 'eigen terrein' wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p>
<p>19.7. Toegang</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er worden maximaal twee toegangen voor gemotoriseerd verkeer voorzien. Dit op de locaties aangeduid op het grafisch plan. • Een toegang is maximaal 6 m breed ter hoogte van de rooilijn. • 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. 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>19.8. Afsluitingen</p> <p>Afsluitingen en poorten zijn maximaal 2,5 m hoog.</p>	
<p>20. Zone voor landbouw</p>	<p>Hoofdcategorie: landbouw</p>
<p>20.1. Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</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. De bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening gehouden worden met de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Hierbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De relatie met de in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemmingen • De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid <p>Hiernaast is de zone ook bestemd voor weginfrastructuur.</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, verkoop van eigen landbouwproducten....</p> <p>Aan de landbouw verwante bedrijven: aardappelhandelaar, graantrieerinstallatie, centrale mestopslag, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoeders, koelplaatsen, silo's, drooginstallaties, vlasroterijen, loonwerker, herstelplaats van tractors, landbouwproefbedrijf, tuinbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve...</p>
<p>20.2. Bouwvoorschriften</p> <p><u>Compactheid</u></p> <p>Nieuwe constructies dienen opgericht te worden in de nabijheid van bestaande constructies van agrarische aard.</p> <p><u>Beeldkwaliteit</u></p> <p>Nieuwe constructies of uitbreidingen van bestaande constructies dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de omgeving.</p> <p><u>Voorschriften bij agrarische bedrijfsvoering</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>Integratie in de omgeving betekent onder meer aandacht voor kwalitatieve inkleding: groen inkleden van het bedrijfsgebouw, vermijden van niet-kwalitatieve achterkanten...</p>

21. Overdruk: groene buffer**6** 

Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is voorbehouden voor een groene buffer.

- Er wordt een beplantingsplan toegevoegd bij elke relevante aanvraag tot omgevingsvergunning.
- De groene buffer is onbebouwd en onverhard met uitzondering van toegangen, trage wegen en afsluitingen.
- De groene buffer wordt kwalitatief aangelegd. Ook bij bladverlies is er nog voldoende visuele buffering.
- 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 constructies moet de groene buffer aangelegd zijn.

Een beplantingsplan is een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag i.k.v de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de constructies in de directe omgeving.

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

22. 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 10 m t.o.v. de aanduiding op het grafisch plan.

23. Overdruk: erfgoed met hoge locuswaarde (indicatief)**13** 

Het gebouw dat met een overdruk is aangeduid heeft een hoge locuswaarde.

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:

- Het pand voldoet niet aan de elementaire eisen van stabiliteit of gezondheid, waarbij het probleem niet kan opgelost worden door plaatselijke ingrepen
- De intrinsieke erfgoedwaarde van het pand is kleiner dan de erfgoedwaarde van de omgeving.

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. 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.

Bij onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken dient het globale karakter en de algemene verschijningsvorm van het bestaande pand, behouden te worden.

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:

- het gebruik van een ander materiaal of techniek bij de vervanging van erfgoedelementen zorgt voor dezelfde of een grotere beeldkwaliteit
- 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.

Het uitbreiden van het gebouw is toegelaten, zolang dit in respect is met het historische karakter van het gebouw en de omgeving.

De overdruk betreft het vastgesteld bouwkundig erfgoed 'Beeldbepalend hoekhuis', met adres Keiberg 2-4, 8551 Zwevegem.

Problemen die ervoor zorgen dat het pand niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit zijn bijvoorbeeld: instortingsgevaar van de woning, ernstige verzakkingen...

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...

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...

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. In de toelichtingsnota worden onder hoofdstuk 5.5 enkele principes weergegeven hoe bij volledige sloop de omgeving van het kruispunt kwalitatief kan worden afgewerkt.

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.



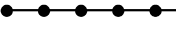

Dit sluit niet uit dat voor een uitbreiding een moderne eigentijdse vormentaal en/of materiaalgebruik kan worden gebruikt, mits dit gebeurt in respect met het bestaande pand en de omgeving.

6. Deweer-Dewitte

24. Zone voor kunstgalerij		Hoofdcategorie: bedrijvigheid
<p>24.1. Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor een kunstgalerij en de hiervoor ondersteunende functies. 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"> • Kantoorruimte • Tentoonstellingsruimte • Vergaderzalen • Ateliers • Parking • Opslag <p>Hiernaast is de zone ook bestemd voor groene buffers en weginfrastructuur.</p>		<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>24.2. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het maximale bouwvolume van de bedrijfswoning bedraagt 1.000 m³. • De bedrijfswoning wordt geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en is functioneel gekoppeld aan het bedrijf. 		
<p>24.3. Terreinbezetting</p> <p>Er geldt voor de zone een maximale totale grondoppervlakte van de gebouwen van 9.500 m².</p> <p>De permanent voor het publiek toegankelijke ruimtes moeten in oppervlakte beperkt blijven tot 1.800 m².</p>		<p>De bestaande bebouwing kan steeds herbouwd worden 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 vergunningsaanvraag te worden gemotiveerd.</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>
<p>24.4. Bouwvoorschriften</p> <p><u>Gabariet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfsgebouwen zijn minimaal 7 m en maximaal 12 m hoog. • Er wordt gebouwd in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat. Een bedrijfswoning wordt steeds op de verdieping voorzien. <p><u>Dak</u></p> <p>Daken bestaan uit een plat dak of sheddaken.</p> <p><u>Ruimtelijke kwaliteit</u></p> <p>De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de omgeving.</p> <p><u>Verharding</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. • Bij regenwaterinfiltratie of -buffering in open lucht worden zachte oevers met beplanting voorzien. 		<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>Integratie in de omgeving betekent onder meer aandacht voor kwalitatieve inkleding: groen inkleden van het bedrijfsgebouw, vermijden van niet-kwalitatieve achterkanten...</p> <p>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 omgevingsvergunningsdossier moet motiveren waarom in bepaalde gevallen niet met waterdoorlatende verharding kan gewerkt worden.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>24.5. Opslag</p> <p>De opslag van goederen wordt maximaal binnen de gebouwen georganiseerd. Opslag buiten de gebouwen is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De opslag geeft geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving. • De opslag is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein. 	<p>Om mogelijke hinder t.o.v. de omgeving te voorkomen kunnen aanvullende inrichtingen en constructies worden voorzien of kunnen passende maatregelen worden genomen. Aanvullende constructies zijn bvb. keermuren, luifels...</p>
<p>24.6. Groene buffer</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er wordt een beplantingsplan toegevoegd bij elke relevante aanvraag tot omgevingsvergunning. • De groene buffer is onbebouwd en onverhard met uitzondering van toegangen, trage wegen en afsluitingen. • De groene buffer wordt kwalitatief aangelegd. Ook bij bladverlies is er nog voldoende visuele buffering. • 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 constructies moet de groene buffer aangelegd zijn. 	<p>Een beplantingsplan is een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag i.k.v. de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de constructies in de directe omgeving.</p> <p>Onder plantseizoen wordt verstaan: de periode van 15 november tot en met 15 maart.</p>
<p>24.7. Ruimte om te circuleren en te parkeren</p> <p>In een parkeernota wordt een overzicht gegeven van het parkeeraanbod en de parkeerbehoefte voor fietsers en voertuigen van het bedrijf, het personeel en de bezoekers. Deze parkeernota wordt bij elke relevante aanvraag tot omgevingsvergunning gevoegd.</p> <p>Er wordt op eigen terrein</p> <ul style="list-style-type: none"> • voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte voorzien voor fietsers. Hierbij geldt: <ul style="list-style-type: none"> – De fietsenstalling is zo dicht mogelijk gelegen bij een toegang tot het bedrijfsgebouw. – De fietsenstalling is overdekt. – De tilhoogte voor fietsen bedraagt maximaal 0,35 m. – Achter elke fietsparkeerplaats is er een circulatieruimte van minimaal 1,90 m breed. • voldoende circulatie- en parkeerruimte voorzien voor voertuigen. Hierbij geldt: <ul style="list-style-type: none"> – Er wordt steeds een efficiënt ruimtegebruik nagestreefd. – Indien de (fiets)parkeerplaatsen niet geïntegreerd zijn in de gebouwen geldt bijkomend dat autoparkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. 	<p>De parkeernota is een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag i.k.v. de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Een relevante aanvraag tot omgevingsvergunning is: een vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies of verhardingen, een vergunningsaanvraag voor uitbreiding van bestaande constructies of voor herbouw van bestaande constructies ...</p> <p>Met 'eigen terrein' wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p>
<p>24.8. Toegang</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er wordt maximaal één algemene toegang en één toegang enkel voor leveringen voorzien. Dit op de locaties aangeduid op het grafisch plan. De toegang voor leveringen kan niet gebruikt worden voor bezoekersparkeren. • Een toegang is maximaal 6 m breed ter hoogte van de rooilijn. • 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>Onder leveringen wordt verstaan: zwaar vrachtverkeer...</p>
<p>24.9. Afsluitingen</p> <p>Afsluitingen en poorten zijn maximaal 2,5 m hoog.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>24.10. Inrichtingsstudie</p> <p>Er wordt een inrichtingsstudie toegevoegd bij elke relevante aanvraag tot omgevingsvergunning. Hierin wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. Hierbij dient aandacht te gaan naar het kwalitatief (groen) ontwerpen van de overgang van een bedrijfsite naar het publiek domein. • De invloed op de waterhuishouding (in de omgeving). • De invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren. 	<p>De inrichtingsstudie is een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag i.k.v de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Een relevante aanvraag tot omgevingsvergunning is: een vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies of verhardingen, een vergunningsaanvraag voor uitbreiding van bestaande constructies of voor herbouw van bestaande constructies ...</p>
<p>25. Zone voor landbouw</p>	<p>Hoofdcategorie: landbouw</p>
<p>25.1. Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</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. De bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening gehouden worden met de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Hierbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De relatie met de in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemmingen • De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid <p>Hiernaast is de zone ook bestemd voor weginfrastructuur.</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, verkoop van eigen landbouwproducten....</p> <p>Aan de landbouw verwante bedrijven: aardappelhandelaar, graantrieerinstallatie, centrale mestopslag, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoeders, koelplaatsen, silo's, drooginstallaties, vlasroterijen, loonwerker, herstelplaats van tractoren, landbouwproefbedrijf, tuinbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve...</p>
<p>25.2. Bouwvoorschriften</p> <p><u>Compactheid</u></p> <p>Nieuwe constructies dienen opgericht te worden in de nabijheid van bestaande constructies van agrarische aard.</p> <p><u>Beeldkwaliteit</u></p> <p>Nieuwe constructies of uitbreidingen van bestaande constructies dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de omgeving.</p> <p><u>Voorschriften bij agrarische bedrijfsvoering</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>Integratie in de omgeving betekent onder meer aandacht voor kwalitatieve inkleding: groen inkleden van het bedrijfsgebouw, vermijden van niet-kwalitatieve achterkanten...</p>
<p>26. Zone voor natuur</p>	<p>Hoofdcategorie: natuur</p>
<p>26.1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor natuurbehoud en de ontwikkeling van de structuurkwaliteiten van de beek.</p> <p>Hiernaast is de zone ook bestemd voor weginfrastructuur.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>26.2. Bouwvoorschriften</p> <p>De zone blijft onbebouwd en onverhard met uitzondering van afsluitingen.</p>	
<p>27. Overdruk: bouwvrije zone</p> <p>14 </p> <p>De zone blijft onbebouwd en onverhard met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toegangen en doorgangen • Installaties die noodzakelijk zijn voor het functioneren van bestaande activiteiten i.k.v. vigerende wetgeving • Afsluitingen 	<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> <p>Installaties die noodzakelijk zijn voor het functioneren van bestaande activiteiten i.k.v. vigerende wetgeving zijn bvb. luchtwassers voor stallen...</p>
<p>28. Overdruk: groene buffer</p> <p>6 </p> <p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is voorbehouden voor een groene buffer.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er wordt een beplantingsplan toegevoegd bij elke relevante aanvraag tot omgevingsvergunning. • De groene buffer is onbebouwd en onverhard met uitzondering van toegangen, trage wegen en afsluitingen. • De groene buffer wordt kwalitatief aangelegd. Ook bij bladverlies is er nog voldoende visuele buffering. • 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 constructies moet de groene buffer aangelegd zijn. 	<p>Een beplantingsplan is een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag i.k.v. de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de constructies in de directe omgeving.</p> <p>Onder plantseizoen wordt verstaan: de periode van 15 november tot en met 15 maart.</p>
<p>29. Overdruk: bestaande hoogspanningsleiding</p> <p>16 </p> <p>De overdruk geeft aan waar een hoogspanningsleiding aanwezig is. Ter hoogte van de overdruk zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden.</p>	<p>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.</p>
<p>30. Overdruk: toegang (indicatief)</p> <p>7 </p> <p>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 t.o.v. de aanduiding op het grafisch plan.</p>	

**31. Overdruk: toegang leveringen
(indicatief)****15** - - - - - ▶


Ter hoogte van de aanduiding op het grafisch plan kan een toegang voor leveringen worden aangelegd. De exacte ligging van de toegang kan worden verschoven over een afstand van 5 m t.o.v. de aanduiding op het grafisch plan.


7. Recupal

32. Zone voor kleine en middelgrote bedrijven		Hoofdcategorie: bedrijvigheid
<p>32.1. 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"> • Kleinhandel • Groothandel • Autonome kantoren • Transport, op- en overslag en fysieke distributie • Verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsoorten • SEVESO-bedrijven • Verwerking en bewerking van bouwmaterialen • Bedrijven die niet verenigbaar zijn met de omgeving <p>Volgende ondergeschikte activiteiten zijn toegelaten, voor zover ze gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, geen autonome activiteiten uitmaken en geen loketfunctie hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleinhandel • Toonzalen met beperkte vloeroppervlakte • Kantoren <p>Hiernaast is de zone ook bestemd voor groene buffers, weginfrastructuur, gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan en op schaal van het bedrijventerrein en grondloze landbouw.</p>		<p>Duiding niet toegelaten bedrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleinhandel: elke vorm van commerciële activiteit met verkoopsoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker. • Groothandel: handel tussen ondernemingen; niet rechtstreeks aan de particuliere eindgebruiker (dus geen particulier met een BTW-nummer). • Autonome kantoren (bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit): architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor.. • Distributie: de bedrijfsactiviteit die goederen verdeelt, in hoofdzaak van de producent (of een tussenschakel) naar de verkoper. Kleinhandel wordt niet begrepen onder distributie. <p>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, copy center, mobipunt, parking...</p>
<p>32.2. 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"> • Het maximale bouwvolume van de bedrijfswoning bedraagt 1.000 m³. • De bedrijfswoning wordt geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en is functioneel gekoppeld aan het bedrijf. 		
<p>32.3. Terreinbezetting</p> <p>Minimaal 35% van de zone 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>32.4. Bouwvoorschriften</p> <p><u>Oppervlakte bedrijfsgebouwen</u></p> <p>Individuele bedrijfsgebouwen zijn maximaal 5.000 m² groot.</p> <p><u>Gabariet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfsgebouwen zijn minimaal 7 m en maximaal 15 m hoog. • Er wordt gebouwd in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat. Een bedrijfswoning wordt steeds op de verdieping voorzien. <p><u>Dak</u></p> <p>De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.</p> <p><u>Ruimtelijke kwaliteit</u></p> <p>De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de omgeving.</p> <p><u>Verharding</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. • Bij regenwaterinfiltratie of -buffering in open lucht worden zachte oevers met beplanting voorzien. 	<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>Integratie in de omgeving betekent onder meer aandacht voor kwalitatieve inkleding: 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>32.5. Opslag</p> <p>De opslag van goederen wordt maximaal binnen de gebouwen georganiseerd. Opslag buiten de gebouwen is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De opslag geeft geen onaantoonbare hinder voor de omgeving. • De opslag is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein. 	<p>Om mogelijke hinder t.o.v. de omgeving te voorkomen kunnen aanvullende inrichtingen en constructies worden voorzien of kunnen passende maatregelen worden genomen. Aanvullende constructies zijn bvb. keermuren, luifels...</p>
<p>32.6. Ruimte om te circuleren en te parkeren</p> <p>In een parkeernota wordt een overzicht gegeven van het parkeeraanbod en de parkeerbehoefte voor fietsers en voertuigen van het bedrijf, het personeel en de bezoekers. Deze parkeernota wordt bij elke relevante aanvraag tot omgevingsvergunning gevoegd.</p> <p>Er wordt op eigen terrein</p> <ul style="list-style-type: none"> • voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte voorzien voor fietsers. Hierbij geldt: <ul style="list-style-type: none"> – De fietsenstalling is zo dicht mogelijk gelegen bij een toegang tot het bedrijfsgebouw. – De fietsenstalling is overdekt. – De tilhoogte voor fietsen bedraagt maximaal 0,35 m. – Achter elke fietsparkeerplaats is er een circulatieruimte van minimaal 1,90 m breed. • voldoende circulatie- en parkeerruimte voorzien voor voertuigen. Hierbij geldt: <ul style="list-style-type: none"> – Er wordt steeds een efficiënt ruimtegebruik nagestreefd. – Parkeerplaatsen die niet geïntegreerd zijn in de gebouwen worden aangelegd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. 	<p>De parkeernota is een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag i.k.v de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Een relevante aanvraag tot omgevingsvergunning is: een vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies of verhardingen, een vergunningsaanvraag voor uitbreiding van bestaande constructies of voor herbouw van bestaande constructies ...</p> <p>Met 'eigen terrein' wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>32.7. Toegang</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er worden maximaal twee toegangen voor gemotoriseerd verkeer voorzien. Toegang voor gemotoriseerd verkeer is enkel toegelaten via de Vaartstraat. • Een toegang is maximaal 6 m breed. • 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>32.8. Afsluitingen</p> <p>Afsluitingen en poorten zijn maximaal 2,5 m hoog.</p>	

33. Overdruk: groene buffer	6 	
<p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is voorbehouden voor een groene buffer.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er wordt een beplantingsplan toegevoegd bij elke relevante aanvraag tot omgevingsvergunning. • De groene buffer is onbebouwd en onverhard met uitzondering van toegangen, trage wegen en afsluitingen. • De groene buffer wordt kwalitatief aangelegd. Ook bij bladverlies is er nog voldoende visuele buffering. • 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 constructies moet de groene buffer aangelegd zijn. 		<p>Een beplantingsplan is een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag i.k.v. de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de constructies in de directe omgeving.</p> <p>Onder plantseizoen wordt verstaan: de periode van 15 november tot en met 15 maart.</p>



34. Overdruk: projectzone	17 	
<p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid vormt een projectzone. Indien er een nieuw project wordt ontwikkeld binnen de projectzone dient dit project te voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bufferen van hemelwater wordt collectief voorzien. • Het parkeren wordt maximaal collectief voorzien. • Bij het ontwerpen van de ontsluiting van de sites wordt steeds een efficiënt ruimtegebruik nagestreefd. • 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. <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies of verhardingen, uitbreidingen van bestaande constructies of voor herbouw van bestaande constructies wordt een inrichtingsstudie voor de volledige projectzone gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het efficiënt ruimtegebruik. • De kwalitatieve inrichting van de niet-bebouwde ruimte. • De maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving. Hierbij dient aandacht te gaan naar het kwalitatief (groen) ontwerpen van de overgang van een bedrijfssite naar het publiek domein. • De verhardingsgraad. • De maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding. • De invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren. 		<p>Bij de realisatie van een KMO-zone is het door de reservatie van wegenis mogelijk om de bebouwing te ontsluiten.</p> <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
35. Overdruk: historische muur	18 ■■■■■■	
<p>De overdruk 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"> • De muur wordt uitgevoerd in metselwerk en kwalitatief afgewerkt • De muur is minstens 2 m hoog en behoudt zijn bufferende functie naar het achterliggend woongebied 		<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

36. Zone voor kleine en middelgrote bedrijven		Hoofdcategorie: bedrijvigheid
<p>36.1. 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"> • Kleinhandel • Groothandel • Autonome kantoren • Transport, op- en overslag en fysieke distributie • Afvalverwerking van gevaarlijke afvalstoffen • Verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsoorten • SEVESO-bedrijven • Bedrijven die niet verenigbaar zijn met de omgeving <p>Volgende ondergeschikte activiteiten zijn toegelaten, voor zover ze gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, geen autonome activiteiten uitmaken en geen loketfunctie hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleinhandel • Toonzalen met beperkte vloeroppervlakte • Kantoren <p>Hiernaast is de zone ook bestemd voor groene buffers, weginfrastructuur, gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan en op schaal van het bedrijventerrein en grondloze landbouw.</p>		<p>Duiding niet toegelaten bedrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleinhandel: elke vorm van commerciële activiteit met verkoopsoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker. • Groothandel: handel tussen ondernemingen; niet rechtstreeks aan de particuliere eindgebruiker (dus geen particulier met een BTW-nummer). • Autonome kantoren (bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit): architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor... • Distributie: de bedrijfsactiviteit die goederen verdeelt, in hoofdzaak van de producent (of een tussenschakel) naar de verkoper. Kleinhandel wordt niet begrepen onder distributie. • Wat gevaarlijke afvalstoffen zijn wordt opgesomd in bijlage 2.1 van VLAREMA. <p>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, copy center, mobipunt, parking...</p>
<p>36.2. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het maximale bouwvolume van de bedrijfswoning bedraagt 1.000 m³. • De bedrijfswoning wordt geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en is functioneel gekoppeld aan het bedrijf. 		
<p>36.3. Terreinbezetting</p> <p>Minimaal 35% van de zone 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>36.4. <u>Bouwvoorschriften</u></p> <p><u>Oppervlakte bedrijfsgebouwen</u></p> <p>Individuele bedrijfsgebouwen zijn maximaal 7.500 m² groot.</p> <p><u>Gabariet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfsgebouwen zijn minimaal 7 m en maximaal 15 m hoog. • Er wordt gebouwd in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat. Een bedrijfswoning wordt steeds op de verdieping voorzien. <p><u>Dak</u></p> <p>De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.</p> <p><u>Ruimtelijke kwaliteit</u></p> <p>De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de omgeving.</p> <p><u>Verharding</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. • Bij regenwaterinfiltratie of -buffering in open lucht worden zachte oevers met beplanting voorzien. 	<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, referer...</p> <p>Integratie in de omgeving betekent onder meer aandacht voor kwalitatieve inkleding: 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>36.5. <u>Opslag</u></p> <p>De opslag van goederen wordt maximaal binnen de gebouwen georganiseerd. Opslag buiten de gebouwen is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De opslag geeft geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving. • De opslag is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein. 	
<p>36.6. <u>Ruimte om te circuleren en te parkeren</u></p> <p>In een parkeernota wordt een overzicht gegeven van het parkeeraanbod en de parkeerbehoefte voor fietsers en voertuigen van het bedrijf, het personeel en de bezoekers. Deze parkeernota wordt bij elke relevante aanvraag tot omgevingsvergunning gevoegd.</p> <p>Er wordt op eigen terrein</p> <ul style="list-style-type: none"> • voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte voorzien voor fietsers. Hierbij geldt: <ul style="list-style-type: none"> – De fietsenstalling is zo dicht mogelijk gelegen bij een toegang tot het bedrijfsgebouw. – De fietsenstalling is overdekt. – De tilhoogte voor fietsen bedraagt maximaal 0,35 m. – Achter elke fietsparkeerplaats is er een circulatieruimte van minimaal 1,90 m breed. • voldoende circulatie- en parkeerruimte voorzien voor voertuigen. Hierbij geldt: <ul style="list-style-type: none"> – Er wordt steeds een efficiënt ruimtegebruik nagestreefd. – Parkeerplaatsen die niet geïntegreerd zijn in de gebouwen worden aangelegd in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering. 	<p>De parkeernota is een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag i.k.v de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Een relevante aanvraag tot omgevingsvergunning is: een vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies of verhardingen, een vergunningsaanvraag voor uitbreiding van bestaande constructies of voor herbouw van bestaande constructies ...</p> <p>Met 'eigen terrein' wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>36.7. Toegang</p> <p>Er worden maximaal twee toegangen voor gemotoriseerd verkeer voorzien. Een toegang is maximaal 6 m breed ter hoogte van de rooilijn.</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>36.8. Afsluitingen</p> <p>Afsluitingen en poorten zijn maximaal 2,5 m hoog.</p>	
<p>36.9. Inrichtingsstudie</p> <p>Er wordt een inrichtingsstudie toegevoegd bij elke relevante aanvraag tot omgevingsvergunning. Hierin wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het efficiënt ruimtegebruik. • De kwalitatieve inrichting van de niet-bebouwde ruimte. • De maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving. Hierbij dient aandacht te gaan naar het kwalitatief (groen) ontwerpen van de overgang van een bedrijfssite naar het publiek domein. • De invloed op de waterhuishouding (in de omgeving). • De invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren. 	<p>De inrichtingsstudie is een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag i.k.v. de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Een relevante aanvraag tot omgevingsvergunning is: een vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies of verhardingen, een vergunningsaanvraag voor uitbreiding van bestaande constructies of voor herbouw van bestaande constructies ...</p>
<p>37. Overdruk: groene buffer</p> <p style="text-align: center;">6 </p>	
<p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is voorbehouden voor een groene buffer.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er wordt een beplantingsplan toegevoegd bij elke relevante aanvraag tot omgevingsvergunning. • De groene buffer is onbebouwd en onverhard met uitzondering van toegangen, trage wegen en afsluitingen. • De groene buffer wordt kwalitatief aangelegd. Ook bij bladverlies is er nog voldoende visuele buffering. • 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 constructies moet de groene buffer aangelegd zijn. 	<p>Een beplantingsplan is een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag i.k.v. de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de constructies in de directe omgeving.</p> <p>Onder plantseizoen wordt verstaan: de periode van 15 november tot en met 15 maart.</p>
<p>38. Overdruk: groene achteruitbouwstrook</p> <p style="text-align: center;">19 </p>	
<p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene strook i.k.v. nutsvoorzieningen.</p> <p>De zone is onbebouwd en onverhard met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toegangen • Trage wegen • Afsluitingen • Bestaande constructies • Constructies i.k.v. nutsvoorzieningen 	<p>De groene achteruitbouwstrook is 15 m breed.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
39. Overdruk: achteruitbouwlijn	8 
<p>Ter hoogte van de overdruk geldt een achteruitbouwlijn. Alle gebouwen en vergelijkbare constructies worden verplicht ingeplant achter de achteruitbouwlijn. Dit met uitzondering van parkeerinfrastructuur.</p>	<p>De achteruitbouwlijn bevindt zich op 20 m van de huidige rooilijn.</p>
40. Overdruk: trage weg	20 
<p>Ter hoogte van de overdruk wordt een publieke voetgangers- en fietsverbinding voorzien.</p> <p>De verbinding heeft een minimale breedte van 1,50 m.</p>	

