Stad Waregem

RUP WUG Stijn Streuvelsstraat

Stedenbouwkundige voorschriften

september 2026, **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
Griet Lannoo

Jelle Van Laeken (Signature)

Digitaal ondertekend door Jelle Van Laeken (Signature)
DN: cn=Jelle Van Laeken (Signature), c=BE
Datum: 2026.09.07 12:40:10 +02'00'

in samenwerking met:
Stefaan Verreu
Kobe Bostyn

opdrachtgever:
Stad Waregem

burgemeester:
Kristof Chanterie

voorzitter gemeenteraad:
Kristof Chanterie

algemeen directeur:
Frederik Verdonck

Formele procedure

- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): vanaf 17 oktober 2022 t.e.m. 16 december 2022
- Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment: 16 november 2022 van 16u tot 19u in het OC De Roose, Smedenstraat 4 te 8790 Waregem
- Plenaire vergadering 1 voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 2 februari 2024
- Plenaire vergadering 2 voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 21 mei 2026
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 2 september 2026
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van 28 september 2026 t.e.m. 26 november 2026
- 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: 34040 214 00028 00001

1. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

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

- De stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan.
- De stedenbouwkundige voorschriften van volgende bestemmingsplannen voor zover gelegen binnen het plangebied.
  - RUP Stijn Streuvelsstraat (Waregem 15-1)

2. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Enkel de tekst in de kolom ‘verordenende voorschriften’ is bindend. De tekst in kolom ‘toelichting’ dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar is niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

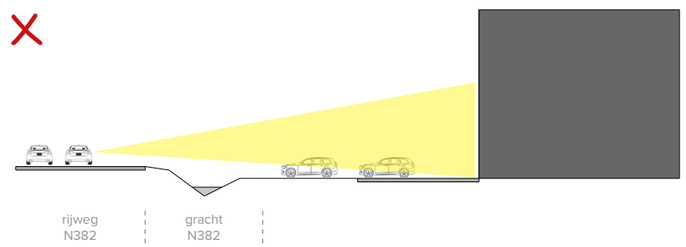
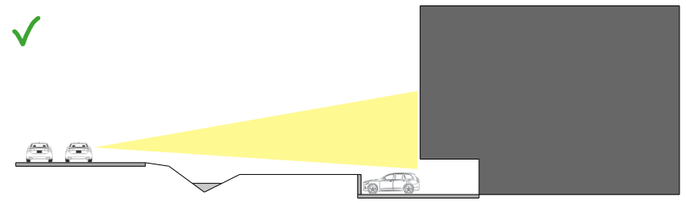
De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones.

Een overdruk is de cartografische aanduiding van een stedenbouwkundig voorschrift bovenop de grondkleur die de ‘bestemmingszone’ aangeeft. De overdruk geeft aan dat in deze gebieden bijkomende stedenbouwkundige voorschriften geldig zijn zonder dat de stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur hun geldigheid verliezen.

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
0.	**Algemene voorschriften**	
0.1.	Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid Er wordt altijd en overal gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging te gebeuren ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal dan ook onder meer worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria: • 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	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. De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten. Zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes. Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over 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... Parkeren heeft zowel betrekking op fietsen als voertuigen.
0.2.	Constructies en inrichtingen van openbaar nut 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.	Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...
0.3.	Integraal waterbeheer en waterhuishouding Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer. 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.	Volgende principes maken deel uit van integraal waterbeheer: • 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 de vigerende wetgeving. • Er dient kritisch te worden gekeken in welke mate verharde oppervlakten en dakoppervlakten effectief op riolering/oppervlaktewaterstelsel moeten worden aangesloten. • Voorzieningen voor vertraagde afvoer worden bij voorkeur in open profiel aangelegd.
0.4.	Groenbeheer Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen, bestaat dit groen uit klimaatrobuust groen dat de biodiversiteit bevordert.	Biodiversiteitsbevorderlijk groen bevordert de verscheidenheid aan leven op alle biologische niveaus, ten voordele van het (reeds aanwezige) groen. Klimaatrobuust groen is een variëteit aan vegetatiesoorten die bestand is tegen de extreme en snel wijzigende klimatologische omstandigheden (hitte, droogte, wateroverlast...), rekening houdende met de specifieke omgevingsfactoren.
0.5.	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.

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1.	**Zone voor kleine en middelgrote bedrijven**	Hoofdcategorie: bedrijvigheid Subcategorie: n.v.t.
1.1.	Bestemming De zone is bestemd voor: • Kleine en middelgrote bedrijven • Autoherstelplaatsen met bijhorende autohandel • Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan en op schaal van het bedrijventerrein Alle handelingen in functie van de ontwikkeling en instandhouding van deze bestemming zijn toegelaten. Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten: • Autohandel op zich (zonder koppeling aan een autoherstelplaats) • Detailhandel (andere dan autoherstelplaatsen met bijhorende autohandel) • Autonome kantoren • Transport • Afvalverwerking • 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 • Logistieke bedrijven Volgende ondergeschikte activiteiten zijn toegelaten, voor zover ze gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit van een bedrijf, geen autonome activiteiten uitmaken en geen loketfunctie hebben: • Toonzalen • Detailhandel • Kantoren Daken kunnen ingezet worden voor opwekking en opslag van hernieuwbare energie, parkeren en groen. Indien er dakoppervlakte overblijft, kan deze ingezet worden in functie van recreatief medegebruik of grondloze landbouw.	Handelingen in functie van de realisatie van de bestemming zijn: weginfrastructuur, groenbuffers… Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, facility center, mobipunt, gedeelde parking… Detailhandel: elke vorm van commerciële activiteit met verkoopsoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker. Autonome kantoren (bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit): architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor… Het inzetten van dakoppervlakte voor hernieuwbare energie, parkeren, groen, recreatief medegebruik of grondloze landbouw is optioneel.
1.2.	Bedrijfswoning Er is maximaal één bedrijfswoning toegelaten per bedrijf, voor zover dit nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf. Hierbij geldt: • Het maximale bouwvolume van de bedrijfswoning bedraagt 1.000 m^3. • De bedrijfswoning wordt geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en is functioneel gekoppeld aan het bedrijf.	
1.3.	Minimale perceelsoppervlakte De perceelsoppervlakte bedraagt minimaal 1.000 m^2. Uitzonderingen zijn toegestaan voor: • Percelen met gemeenschappelijke of complementaire voorzieningen • Een beperkt aantal restpercelen omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein	Een ‘perceel’ is een functioneel samenhangend geheel.

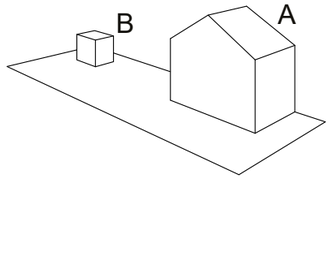
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1.4. Bouwvoorschriften <u>Gabariet</u> Bedrijfsgebouwen zijn minimaal 7 m en maximaal 12 m hoog. <u>Duurzaam ruimtegebruik</u> Alle bedrijfsactiviteiten dienen maximaal binnen de bouwvolumes worden voorzien. Enkel om milieutechnische redenen kunnen bedrijfsactiviteiten buiten doorgaan. Stapelbare bedrijfsactiviteiten worden op de verdiepingen boven het gelijkvloers voorzien. Volgende bedrijfsactiviteiten worden expliciet als stapelbaar gezien en dienen steeds op de verdiepingen te worden voorzien: • opslag van stapelbare goederen. Bij een autoherstelplaats met bijhorende autohandel gaat dit om de stalling en stockage van voertuigen die niet onmiddellijk bestemd zijn voor herstelling in de autoherstelplaats of voor uitstalling in de showroom; • bedrijfswoningen; • kantoren. Stapelbare bedrijfsactiviteiten in beperkte mate toegelaten op het gelijkvloers indien er bedrijfsactiviteiten bovenop worden voorzien. <u>Opslag buiten de bouwvolumes</u> Opslag dient maximaal binnen de bouwvolumes worden voorzien. Visueel zichtbare opslag is enkel toegelaten indien voldaan wordt aan alle van volgende voorwaarden: • de opslag zorgt niet voor een nefaste beeldkwaliteit vanaf het openbaar domein; • de opslag geeft geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving. De opslag van hinderlijke goederen wordt afgeschermd of onder de gebouwen georganiseerd. Deze opslag dient op een kwalitatieve manier te gebeuren met aandacht voor de beeldkwaliteit. <u>Circulair ontwerp</u> Bedrijfsgebouwen worden zodanig ontworpen dat invulling met een andere activiteit op termijn steeds mogelijk is: • de draagstructuur is eenvoudig en gelijkvormig (volgens een rechthoekig rasterpatroon) opgevat; • de structuur voorziet in grote overspanningen met een minimaal aantal kolommen. Binnenwanden zijn in de mate van het mogelijke niet-dragend. <u>Verharding</u> Er dient maximaal gebruik te worden gemaakt van waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.	De hoogte van de bedrijfsgebouwen wordt gemeten ten opzichte van het omliggende maaiveld. Bedrijfsactiviteiten zijn alle handelingen, processen en werkzaamheden die een bedrijf uitvoert om haar doelstellingen te bereiken en waarde te creëren. Dit omvat zowel de kernactiviteiten (zoals productie, dienstverlening of verkoop) als ondersteunende activiteiten (zoals marketing, financiën, HR en IT). Stapelbare bedrijfsactiviteiten zijn activiteiten waarbij een stapeling van de goederen of processen mogelijk is zonder de normale bedrijfsvoering in het gedrang te brengen. Voorbeelden van stapelbare bedrijfactiviteiten zijn bedrijfswoningen, kantoren, refter, opslag van andere stapelbare goederen… Voorbeelden van niet-stapelbare goederen zijn zware bulkgoederen… Volgende bedrijfsactiviteiten kunnen door hun beperkte schaal en noodzaak tot connectie met het gelijkvloers op het gelijkvloers worden voorzien: • onthaalruimte; • kleinschalige showroom; • deel van een ruimere showroom. Opslag van hinderlijke goederen is opslag die om milieutechnische redenen (bv. brandgevaar) niet in het gebouwvolume kan worden gestapeld. Om mogelijke visuele hinder t.o.v. de omgeving te voorkomen moeten aanvullende inrichtingen en constructies worden voorzien of kunnen passende maatregelen worden genomen. Voorbeelden zijn: inkleding met groen, voorzien van keermuren of luifels… Opslag, stalling en stockage van voertuigen op het dak van een volume is een voorbeeld van visueel aanvaardbare opslag die niet zorgt voor een nefaste beeldkwaliteit en geen onaanvaardbare hinder geeft voor de omgeving. Elk vergunningsdossier motiveert waarom in bepaalde gevallen: • bedrijfsactiviteiten niet binnen de bouwvolumes kunnen worden voorzien; • stapelbare bedrijfsactiviteiten niet op de verdiepingen kunnen worden voorzien; • opslag buiten de bouwvolumes wordt voorzien; • niet met waterdoorlatende verharding kan gewerkt worden.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<u>Ruimtelijke kwaliteit</u> Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van (het geheel van) de gebouwen. De gebouwen dienen op een kwalitatieve en groene wijze geïntegreerd te worden in de omgeving. Hierbij dient speciale aandacht te zijn voor groeninkleding naar de straat toe. Er dient speciale aandacht te zijn voor de beeldkwaliteit naar de N382 toe. Hierbij mag de zichtlijn vanop de N382 naar de volumes toe niet onderbroken of visueel verstoord worden.	Integratie in de omgeving betekent onder meer aandacht voor kwalitatieve inkleding: groen inkleden van het bedrijfsgebouw, vermijden van niet-kwalitatieve achterkanten... Het onderbreken van de gezichtslijn kan veroorzaakt worden door cabines, geparkeerde wagens...  
1.5. Groenbuffer Bij elke nieuwe inrichting van een zone, rechtstreeks grenzend aan een zone voor wonen, moet de zone gebufferd worden ten opzichte van de zone voor wonen door de aanleg van een groenbuffer van minimaal 5 m breed. De groenbuffer wordt kwalitatief aangelegd: • De groenbuffer is onbebouwd en onverhard met uitzondering van toegangen, trage wegen en afsluitingen. • Bestaande waardevolle groenelementen blijven behouden en worden in de groenbuffer verwerkt. • Ook bij bladverlies dient er nog voldoende visuele buffering te zijn. • Waterinfiltratie en -buffervoorzieningen in open profiel zijn toegelaten binnen de groenbuffer op voorwaarde dat de bufferende functie van het groen niet in het gedrang komt. • De inrichting van de groenbuffer dient waar nodig aangepast te worden om de verkeersveiligheid te garanderen. Toegangen doorheen de groenbuffer worden beperkt tot een minimum en worden maximaal gebundeld. De breedte van de toegang blijft beperkt tot strikt noodzakelijk om op een veilige manier doorgang te verlenen. Bijkomende doorgangen door de groenbuffer zijn uitgesloten. Er wordt een beplantingsplantingsplan bij elke relevante aanvraag tot omgevingsvergunning gevoegd. De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de groenbuffer. Uiterlijk op het einde van het plantseizoen dat volgt op de ingebruikname van de zone moet de groenbuffer aangelegd zijn.	Een beplantingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de site in de directe omgeving. Plantseizoen: de periode van 15 november tot en met 15 maart.

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1.6.	Ruimte om te circuleren en te parkeren Voor het parkeren in functie van de bedrijfsvoertuigen, het personeel en bezoekers gelden onderstaande bepalingen. Dit is niet van toepassing op de stalling en stockage van voertuigen die niet onmiddellijk bestemd zijn voor herstelling in de autoherstelplaats of voor uitstalling in de showroom bij autoherstelplaatsen met bijhorende autohandel. • Er wordt op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle manoeuvreer- en stallingsruimte voorzien voor zowel fietsers als gemotoriseerd verkeer. • Voor de inrichting van parkeervoorzieningen wordt steeds een efficiënt ruimtegebruik nagestreefd.	Met ‘eigen terrein’ wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.
1.7.	Toegang <u>Aantal toegangen</u> • Bij bedrijven met een perceelsbreedte van minder dan 40 m (ter hoogte van de rooilijn) wordt maximaal één toegang voorzien. • Bij bedrijven met een perceelsbreedte vanaf 40 m (ter hoogte van de rooilijn) worden maximaal twee toegangen voorzien. <u>Breedte toegangen</u> • Een toegang is maximaal 6 m breed ter hoogte van de rooilijn. • Twee aanpalende bedrijven mogen hun individuele toegangen bundelen tot één gemeenschappelijke toegang van maximaal 10 m breed ter hoogte van de rooilijn. <u>Inrichting langs straatzijde</u> De perceelsgrens langs de straatzijde wordt, op de plaatsen waar er geen toegang genomen wordt, zodanig ingericht dat er geen toegang mogelijk is. Dit door middel van groenaanleg.	
1.8.	Inrichtingsstudie Bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning wordt een inrichtingsstudie voor de bedrijfssite in kwestie toegevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan: • Het efficiënt ruimtegebruik • De kwalitatieve inrichting van de niet-bebouwde ruimte • De maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies 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 • De invloed op de mobiliteit en het parkeren • Aanplanting van een groenbuffer indien van toepassing	Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande, aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
2.	**Zone voor groenbuffer**	Hoofdcategorie: bedrijvigheid Subcategorie: n.v.t.
2.1.	Bestemming Het gebied is voorbehouden voor de ontwikkeling en instandhouding van een groenbuffer. Alle handelingen in functie van de ontwikkeling en instandhouding van deze bestemming zijn toegelaten.	
2.2.	Inrichting De groenbuffer wordt kwalitatief aangelegd: • De groenbuffer is onbebouwd en onverhard met uitzondering van toegangen, trage wegen en afsluitingen. • Bestaande waardevolle groenelementen blijven behouden en worden in de groenbuffer verwerkt. • Ook bij bladverlies dient er nog voldoende visuele buffering te zijn. • Waterinfiltratie en -buffervoorzieningen in open profiel zijn toegelaten binnen de groenbuffer op voorwaarde dat de bufferende functie van het groen niet in het gedrang komt. • De inrichting van de groenbuffer dient waar nodig aangepast te worden om de verkeersveiligheid te garanderen. Waar de groenbuffer op het grafisch plan minimaal 5 m breed is, moet de groenbuffer worden aangelegd: • Ofwel in de vorm van een talud van minimaal 2,5 m hoog met beplanting. • Ofwel met een talud lager dan 2,5 m, of zonder talud, waarbij de groenbuffer een minimale breedte moet hebben van 10 m. Waar de groenbuffer op het grafisch plan minder dan 5 m breed is dient deze niet ingericht te worden in kader van visuele buffering, maar is landschappelijke integratie het doel. Toegangen doorheen de groenbuffer worden beperkt tot een minimum en worden maximaal gebundeld. De breedte van de toegang blijft beperkt tot strikt noodzakelijk om op een veilige manier doorgang te verlenen. Bijkomende doorgangen door de groenbuffer zijn uitgesloten. Er wordt een beplantingsplantingsplan bij elke relevante aanvraag tot omgevingsvergunning gevoegd.	Het is de intentie om het aantal doorgangen door de groenbuffer maximaal te beperken. Bij herinrichting van een zone dient een ontsluiting gezocht te worden waarbij geen doorgang door de groenbuffer nodig is. Een beplantingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de site in de directe omgeving.
2.3.	Aanleg De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de groenbuffer. Uiterlijk op het einde van het plantseizoen dat volgt op de ingebruikname van de constructies moet de groenbuffer aangelegd zijn.	Aanleg van de groenbuffer is inclusief beplanting. Plantseizoen: de periode van 15 november tot en met 15 maart.

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
3.	**Zone voor wonen in de ruime zin**	Hoofdcategorie: wonen Subcategorie: woongebied
3.1.	Bestemming Binnen deze zone zijn de hoofdfuncties wonen en gemeenschapsvoorzieningen. Alle handelingen in functie van de ontwikkeling en instandhouding van deze bestemming zijn toegelaten. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten, op voorwaarde dat een hoofdfunctie aanwezig is, de nevenfunctie inpasbaar is en de schaal en de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt: • Diensten en vrije beroepen met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m^2. • Kleinschalige kantoren met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m^2. • Handelszaken met een netto handelsoppervlakte van maximaal 100 m^2. • Reca met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m^2. • Kleine bedrijven met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m^2.	Handelingen in functie van de realisatie van de bestemming zijn: weginfrastructuur... Wonen: woningen en de bijbehorende groene ruimten, verharding en uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...). Gemeenschapsvoorzieningen (openbaar en privaat): school, buurthuis, woon- en zorgcentra, cultureel centrum, jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes... Onder nevenfunctie wordt verstaan: een ondersteunende en complementaire activiteit bij de hoofdfunctie. Een aspect van inpasbaarheid van nevenfuncties is dat activiteiten niet sterk verkeersgenererend zijn. Onder sterk verkeersgenererende activiteit wordt verstaan: een activiteit die veel verplaatsingen veroorzaakt, hetzij verplaatsingen van goederen, hetzij verplaatsing van mensen (personeel, klanten, bezoekers...). Nevenfuncties: • Diensten en vrije beroepen (zowel individueel als in groepspraktijk): kindercrèche, haarkapper, doktherspraktijk, kinesitherapeut, apotheek, architect... • Kleinschalige kantoren (een hoofdzakelijk administratief karakter): architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor... Dit bv. in kader van een eenmanszaak. • Handelszaken: voedingszaak, kledingzaak, bloemenwinkel, fietsenzaak, buurtwinkel... • Reca: restaurants, cafés... • Kleine bedrijven: lokale of ambachtelijke bedrijven (loodgieter, elektricien...), opslagruimten, werkateliers...
3.2.	Woningtypologie Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen en meergezinswoningen in: • Aaneengesloten bebouwing. • Halfopen bebouwing. Bij halfopen bebouwing moet aan één zijde van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden. • Open bebouwing. Bij open bebouwing moeten aan twee zijdes van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden.	
3.3.	(On)bebouwde en (on)verharde oppervlakte • Bij percelen kleiner dan 200 m^2 blijft minstens 30% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard. Dit geldt niet voor hoekpercelen. • Bij percelen groter of gelijk aan 200 m^2 blijft minstens 35% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard. • Bij percelen groter dan of gelijk aan 400 m^2 blijft minstens 40% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard. Minstens 50% van de voortuin blijft onbebouwd en onverhard.	Er dient aan beide voorwaarden (op perceelsniveau en op niveau van de voortuin) te worden voldaan.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
3.4. Bouwvoorschriften Het hoofdvolume is maximaal 12 m hoog. Vrijstaande bijgebouwen zijn maximaal één bouwlaag en 3,5 m hoog. Bij aaneengesloten of halfopen bebouwing geldt: • De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximaal 18 m. Hierbij bedraagt de afstand tussen de achtergevel en de achterliggende perceelsgrens minimaal 8 m. • De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximaal 12 m. Bij een hellend dak bedraagt de hellingsgraad maximaal 45°.	Het hoofdvolume (A) is het hoogste bouwvolume aan de straatzijde. Vrijstaande bijgebouwen (B) zijn kleine, losstaande gebouwen in de tuinzone (bv. tuinhuis, garage, ...).  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.
4. Zone voor openbaar groen	Hoofdcategorie: overig groen Subcategorie: parkgebied
4.1. Bestemming De zone is bestemd voor • De ontwikkeling en instandhouding van een openbare groenzone. • Fiets- en voetgangersinfrastructuur De groenzone heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk. <u>Andere toegelaten werken, handelingen en wijzigingen</u> Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten: • het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande wegen en nutsleidingen	
4.2. Constructies en verharding Deze zone is bouwvrij. Dit met uitzondering van: • kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van de groenzone en verharding voor de toegankelijkheid van sport-, speel-, of rustconstructies; • het bestaande fietspad; • de bestaande ontsluitingsweg. Het algemene karakter van de zone moet onverhard en beplant zijn. Beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden zijn toegelaten.	Kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik van de groenzone zijn: fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting, speelpleinconstructies...

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
5.	**Overdruk: bouwvrije strook**	
	In het gebied dat in overdruk is aangeduid, is het verboden om constructies op te richten. Dit met uitzondering van: • Visueel lichte constructies in kader van de expositie van producten • Watervoorzieningen in open profiel • Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang • Afsluitingen De bouwvrije strook wordt op een kwaliteitsvolle wijze ingericht. Een beplantingsplan voor de aanleg van de bouwvrije strook maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de start van de werken moet de bouwvrije strook aangelegd en beplant worden. De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de bouwvrije strook.	Een visueel lichte constructie geeft voldoende doorzicht naar de achterliggende omgeving toe. Dit kan door gebruik te maken van doorzichtige materialen, door gebruik te maken van een open metaalframe.... Voor een autowerkplaats met bijhorende autohandel kan er in de zone bijvoorbeeld een lichte constructie geplaatst worden om een wagen te exposeren.
6.	**Overdruk: economische activiteiten**	
	Binnen het gebied dat in overdruk is aangeduid zijn (ter verruiming van de voorschriften van het grondvlak) autonome kantoren zonder loketfunctie mogelijk. Dit met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 900 m^2. Autonome kantoren worden steeds op de verdiepingen van een bedrijfsactiviteit voorzien.	De bruto-vloeroppervlakte is de som van de vloeroppervlakten (bebouwde en overdekte) van alle bovengrondse vloerniveaus van een gebouw, inclusief de vloeroppervlakte van het dakvolume vanaf 1,8 m nuttige hoogte. De buitenruimtes zoals (dak)terrassen worden niet mee in rekening gebracht, tenzij ze overdekt/inpandig zijn.

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
7.	**Overdruk: projectgebied**		

Het gebied dat in overdruk is aangeduid vormt een projectgebied.

Voorwaarden

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

- Bij het ontwerpen van de ontsluiting van de bedrijfssites wordt steeds een efficiënt ruimtegebruik voor de volledige projectzone nagestreefd.
- Er wordt naar gestreefd om de waterbuffering en -infiltratie indien opportuun collectief te organiseren.
- De vereiste waterbuffering en -infiltratie in functie van de vigerende wetgeving wordt bij voorkeur bovengronds en collectief voorzien.

Gabariet

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

Voor delen van bedrijfsgebouwen hoger dan 12 m geldt een 45°-regel t.o.v. zones voor wonen. De hoogte van de bedrijfsgebouwen (hoger dan 12 m) wordt beperkt tot een hoogte die gelijk is aan de afstand van het bedrijfsgebouw tot de zone voor wonen.

Inrichtingsstudie

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

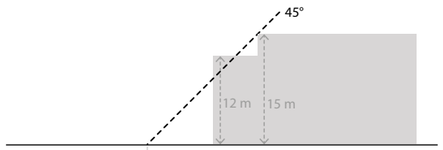
- Het efficiënt ruimtegebruik
- De kwalitatieve inrichting van de niet-bebouwde ruimte
- De maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies in de omgeving
- De verhardingsgraad
- Maatregelen inzake integraal waterbeheer
- De invloed op de mobiliteit en het parkeren

Het voorzien van een groenbuffer t.o.v. de woningen in de omgeving en de ligging aan de Expresweg laten toe om binnen het projectgebied een grotere maximale bouwhoogte toe te laten.

Door de buffer- en infiltratiecapaciteit collectief te organiseren, kan het volume afgestemd worden op de gemiddelde en gespreide belasting van het hele terrein, wat ruimte-efficiënter en kostenefficiënter is. Een bovengrondse voorziening is doorgaans goedkoper te onderhouden dan ondergrondse bekkens of infiltratiekratten en is makkelijker uit te breiden of aan te passen als de behoefte wijzigt. Bovendien zorgt open water voor verkoeling en beperkt het de opwarming van het terrein, terwijl het tegelijk kansen biedt voor meer biodiversiteit en een groenere, aangenamere omgeving voor werknemers en bezoekers.

Een accent beklemtoont de vormentaal van het ontwerp. Hierbij is het accent beperkt in omvang t.o.v. de constructie.

Duiding 45°-regel:



Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande, aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

8.	**Overdruk: achteruitbouwlijn**		

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

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

- Kleinschalige infrastructuur
- Parkeerinfrastructuur

Kleinschalige infrastructuur is bvb. afsluitingen…

	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
9.	**Overdruk: aslijn openbare wegenis (indicatief)**		
	De overdruk geeft aan waar openbare weginfrastructuur wordt voorzien (ten behoeve van de ontsluiting van het bedrijventerrein). De exacte ligging van het tracé is te verschuiven over een afstand van 15 m ten opzichte van de overdruk. De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk. Inrichting: • De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de ontsluiting van de zone kleine en middelgrote bedrijven • Waar de openbare wegenis een voetgangers- en fietsverbinding kruist dient de openbare wegenis op een dergelijke manier te worden ingericht dat het voor trage weggebruikers mogelijk is om zo veilig mogelijk te kruisen.		De exacte dimensionering en inrichting van de wegenis moeten bepaald worden bij de aanvraag tot omgevingsvergunning. De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als interne ontsluitingsweg van het bedrijventerrein. Bij het bepalen van de exacte ligging, dimensionering en inrichting van de wegen bij de aanvraag tot omgevingsvergunning dient rekening gehouden te worden met de resultaten van de MOBER, opgenomen in de toelichtingsnota van dit RUP. Een kruising tussen een openbare wegenis en een voetgangers- en fietsverbinding kan veilig worden ingericht door: trage weggebruikers voorrang te geven, voldoende zichtbaarheid te garanderen, voldoende signalisatie aan te brengen …
10.	**Overdruk: trage verbinding (indicatief)**		
	De overdruk geeft aan waar een voetgangers- en fietsverbinding van minimaal 3 m breed dient te worden gerealiseerd. De exacte ligging van het tracé is te verschuiven over een afstand van 10 m t.o.v. de overdruk. De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk. Groenaanplant in de nabijheid van de trage verbinding mag het zicht niet belemmeren op een dergelijke manier dat de verkeersveiligheid in het gedrang komt.		

LEIE
DAL

PARTNER EUROMETROPOOL
LILLE ◦ KORTRIJK ◦ TOURNAI

KORTRIJK
UNESCO
DESIGN REGION