

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Afbakening Kleinstedelijk Gebied Waregem - Herziening Deelplan Zuidelijk Regionaal Bedrijventerrein

Stad Waregem, gemeente Anzegem, gemeente Wielsbeke

stedenbouwkundige voorschriften DEFINITIEF

alplanid: rup_30000_213_00077_00002

april 2019



stedenbouwkundige voorschriften

datum	verloop
21 december 2015	goedkeuring planMER
23 februari 2017	eerste plenaire vergadering
13 oktober 2017	tweede plenaire vergadering
25 januari 2018	voorlopige vaststelling
12/02/2018 - 13/04/2018	openbaar onderzoek

**Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad van West-Vlaanderen
dd. 25/04/2019**

**de provinciegriffier,
G. Anthierens**

**de voorzitter,
C. Dejaegher**

Stephaan Barbery

Wouter Billiet

Evelyne Vercauteren

diensthof

projectbegeleider

projectcoördinator

dienst ruimtelijke planning . tel 050 40 35 33 . fax 050 40 33 76 . mail ruimtelijkeplanning@west-vlaanderen.be

DeelRUP Zuidelijk regionaal bedrijventerrein

Artikel 0: Algemene voorschriften

<i>VERORDENEND</i> <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>TOELICHTEND</i> <i>toelichting en visie</i>
<p>0.1. Werken/constructies/gebouwen in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen</p> <p>Werken/constructies/gebouwen in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone en mits ze qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.</p> <p>0.2. Individuele ingrepen in kader van waterhuishouding of hernieuwbare energiebronnen</p> <p>Individuele ingrepen in kader van waterhuishouding of hernieuwbare energiebronnen zijn in het ganse plangebied toegelaten voor zover hun ruimtelijk voorkomen in te passen is in de omgeving. Individuele ingrepen mogen er echter niet toe leiden dat grote collectieve voorzieningen niet vergunbaar zouden worden.</p> <p>Waterbuffering dient binnen dezelfde bestemming te gebeuren als de functie waarvoor gebufferd wordt. Uitzondering is er op het voorzien van waterbuffering in de groenbuffers, deze mag voorzien worden in het kader van andere functies, voor zover de visueel bufferende functie van de groenbuffer niet in het gedrang wordt gebracht.</p>	<p>Constructies en gebouwen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, openbare elektriciteitscabines, openbare riolerings en andere ondergrondse constructies, ...</p> <p>Individuele ingrepen in kader van waterhuishouding of hernieuwbare energiebronnen zijn onder meer groendaken, individuele waterzuivering, bufferbekken, rietvelden, zonnepanelen, ...</p> <p>De beoordeling gebeurt geval per geval bij de stedenbouwkundige aanvraag.</p> <p>De waterbuffering van het bedrijventerrein of de woonzone mag niet afgewenteld worden in het agrarisch gebied.</p>

Artikel 0: Algemene voorschriften

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

0.3. Bestaande gebouwen en constructies

Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt. Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.

0.4. Integraal waterbeheer en waterhuishouding

Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de realisatie van nieuwe bebouwing en verharding niet verminderd worden. De afvoer van het hemelwater op de daken van de gebouwen en verharde oppervlakken, moet maximaal worden hergebruikt, vervolgens maximaal geïnfiltreerd en pas in laatste instantie gebufferd en vertraagd afgevoerd.

0.5. Toegelaten handelingen

Voor zover de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, is het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor recreatief of functioneel fietsverkeer, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer, toegelaten.

Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling. De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen. Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften omwille van technische of hygiënische redenen: bvb. het uitbreiden van sanitair bij een horecazaak om aan de wetgeving terzake te beantwoorden.

Artikel 1: Gemengd regionaal bedrijventerrein



Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'

<i>VERORDENEND</i> <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>TOELICHTEND</i> <i>toelichting en visie</i>
<p>1.1. Bestemming</p> <p>1.1.1 Deze zone is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none">■ productie, opslag en verwerking van goederen;■ productie van energie;■ op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie■ gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein, muv tankstations■ verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen;■ groothandel;■ grondverzet voor zover dit niet in open lucht gebeurt <p>1.1.2. Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Complementaire dienstverlenende bedrijven voor zover deze ondergeschikt blijven aan de andere activiteiten op het bedrijventerrein en voor zover deze een ruimtelijk voorkomen hebben zoals bedrijvigheid.■ De noodzakelijke infrastructuurwerken ter hoogte van het op- en afrittencomplex op de E17.■ De aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen.■ De aanleg van tunnels onder en bruggen over de wegenis in functie van het creëren van een functionele verbinding tussen bedrijfssites.■ Eén inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, per bedrijfsperceel, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.	<p>Een regionaal bedrijf is een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.</p> <p>Op een regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die omwille van ruimtelijke en/of milieuredenen niet (meer) verweefbaar zijn met een multifunctionele stedelijke omgeving of een residentiële omgeving. Onder verwerking van goederen valt ook de bewerking en behandeling van goederen.</p> <p>Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld.</p> <p>Toegelaten complementaire dienstverlenende bedrijven zijn bedrijven die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke bedrijvigheid en een gelijkaardig ruimtelijk voorkomen hebben (opslagplaatsen voor goederen, sorteercentrum, reinigingsactiviteiten, etc....). Diensten met een ander ruimtelijk voorkomen zoals personenverzorging, vrije beroepen, wellness, fitness, etc zijn bijgevolg niet toegelaten.</p> <p>Vb. Aanleg van een rotonde die gedeeltelijk in de zone van bedrijvigheid zou komen te liggen.</p>

Artikel 1: Gemengd regionaal bedrijventerrein

Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- Kantoren, ruimte voor onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten en toonzalen, gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. Toonzalen mogen maximum 10% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte bedragen ongeacht op welk niveau zij worden ingericht.
- Alle voorzieningen, bovengrondse en ondergrondse constructies in functie van buffering en infiltratie van hemelwater.
- Installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.

1.1.3. Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- bedrijven uitsluitend gericht op kleinhandel
- discotheken
- geluidsproducerende recreatie
- autonome kantoren
- Kleinhandel
- verwerking en bewerking van mest of slib
- opslag van schroot en storten van afval
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage
- grondverzet in open lucht
- slachterijen
- tankstations

1.1.4. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen;

TOELICHTEND

toelichting en visie

De loketfunctie staat in relatie tot de werking van het bedrijf, zijnde het onthaal van leveranciers en afnemers, zakencontacten in functie van de bedrijvigheid, ...

Hiermee worden werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen, bovengrondse en ondergrondse constructies bedoeld, die nodig zijn voor de opvang, verwerking en afvoer van huishoudelijk en industrieel afvalwater.

Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen

Zuinig ruimtegebruik is een algemeen principe voor een bedrijventerrein.

Artikel 1: Gemengd regionaal bedrijventerrein



Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'

<i>VERORDENEND</i> <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>TOELICHTEND</i> <i>toelichting en visie</i>
<ul style="list-style-type: none">■ het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;■ het het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;■ de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;■ het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers. <p>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</p> <p>1.1.5. Seveso-inrichtingen</p> <p>Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in het bedrijf) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.</p>	<p>Voor dit deelRUP is een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) opgemaakt. Daarin wordt nagegaan wat de mogelijkheden zijn voor de vestiging van Seveso-inrichtingen.</p> <p>Dit RVR is in bijlage opgenomen.</p> <p>De conclusies van het RVR zijn:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Er wordt niet uitgegaan van een algemeen verbod op Seveso-inrichtingen.■ De inplanting en ontwikkelingsmogelijkheden van Seveso-inrichtingen worden gekoppeld aan het risiconiveau dat gepaard gaat met de betrokken activiteit.■ In het rapport zijn zoneringskaarten opgenomen. Deze vormen een handleiding bij een snelle screening van de mogelijkheden van de aard en de hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen bij deze inrichtingen

Artikel 1: Gemengd regionaal bedrijventerrein

Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1.2. Perceelsoppervlakte

De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000m².
Uitzonderingen zijn:

- percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone;
- percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen; hiervoor mogen geen percelen gecreëerd worden
- een beperkt aantal restpercelen die ontstaan door de globale inrichting van het bedrijventerrein
- percelen met aaneengesloten gebouwen of gebouwen die architectonisch een geheel vormen maar voor verschillende bedrijven bestemd zijn. Deze percelen zijn elk afzonderlijk minstens 3.000 m².

1.3. Ontsluiting

De ontsluiting van het bedrijventerrein gebeurt via de N382 en de Industrielaan.

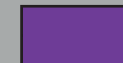
Ter hoogte van het kruispunt N382 en de Industrielaan kan een kruispuntoplossing aangelegd worden. Bij de realisatie van de kruispuntoplossing kan een deel van deze zone ingenomen worden.

Voor de ontsluiting van de aangelanden op de N382 geldt er een maximum van 1 ontsluiting met een maximale breedte van 7,5 meter.

1.4. Gabarieten gebouwen en constructies

De bouwhoogte voor gebouwen bedraagt maximaal 20 meter. Voor bijzondere constructies kan een grotere hoogte (tot maximaal 30 meter) worden gehanteerd als deze technisch noodzakelijk zijn en voor

Artikel 1: Gemengd regionaal bedrijventerrein



Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'

<i>VERORDENEND</i> <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>TOELICHTEND</i> <i>toelichting en visie</i>
<p>zover ze niet meer dan 10% van de bedrijfsoppervlakte innemen. De bouwhoogtes worden gemeten tegenover de vloerpas van de gelijkvloerse verdieping. Voor wat betreft de eerstelijnsbebouwing langs de E17 is een bouwhoogte tot 40m toegelaten, hierop is geen afwijking mogelijk omwille van technische noodzaak.</p> <p>1.5. Dakvorm</p> <p>De dakvorm is plat. Beperkte afwijkingen kan voor een gedeelte van het gebouw toegelaten worden voor zover het deel uitmaakt van het architecturaal concept en het architecturaal voorkomen bepaalt.</p> <p>1.6. Stapelen</p> <p>De opslag van goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden. De opslag buiten het bedrijfsgebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">■ de opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Het bedrijf dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen;■ de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving;■ de opslag mag niet zichtbaar vanaf het openbaar domein zijn.■ De maximale stapelhoogte in open lucht is gelijk aan het toegelaten gabariet van de gebouwen en/of maximaal 20 meter.	<p>Omwille van het verhogen van het ruimtelijk rendement, en de beperkte overlast van hogere gebouwen langs de E17, kan de bouwhoogte hier opgetrokken worden. Dit laat bedrijven toe om hoger te gaan stapelen en/of de burelen bovenop het magazijn te voorzien.</p>

Artikel 1: Gemengd regionaal bedrijventerrein

Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1.7. Publiciteit en naamaanduiding

Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw.

1.8. Parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte

Ieder bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens en fietsen van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens en fietsen. In afwijking hiervan kunnen deze parkeerplaatsen ook gegroepeerd worden op specifiek daarvoor voorziene gemeenschappelijke parkings. Een overzicht van de parkeerbehoefte en -aanbod dient te worden gemotiveerd in een parkeernota die bij de aanvraag tot omgevingsvergunning worden gevoegd. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Fietsenstallingen worden zo dicht mogelijk bij de ingang van het bedrijf voorzien.

1.9. Verhardingen

- Voor functies in open lucht waarvoor omwille van milieutechnische of mechanische redenen geen ondoorlatende verharding vereist is, dient een waterdoorlatende verharding met een waterdoorlatende

Artikel 1: Gemengd regionaal bedrijventerrein



Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'

<i>VERORDENEND</i> <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>TOELICHTEND</i> <i>toelichting en visie</i>
<p>fundering aangewend te worden.</p> <ul style="list-style-type: none">De aanleg van alle verharde ruimte gebeurt in een materiaal dat geen stofvorming voor de omgeving veroorzaakt. <p>1.11. Trage verbindingen</p> <p>In het hele bedrijventerrein kunnen interne wegenis, voetgangers- en fietsersverbindingen aangelegd worden.</p> <p>1.12. Kwalitatieve inrichting</p> <p>Elke aanvraag voor een omgevings- of verkavelingsvergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none">zorgvuldig ruimtegebruik;een kwaliteitsvolle en duurzame aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen. <p>Zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat en het uitbreiden van bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw. Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving. Iedere gevel, zichtbaar vanaf het openbaar domein moet kwalitatief afgewerkt worden met hoogwaardige materialen.</p> <p>Voor de zones zichtbaar vanuit de E17 en de N382 moet de aanleg van het perceel en de afwerking van de gebouwen kwalitatief hoogstaand zijn.</p>	<p>Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door:</p> <ul style="list-style-type: none">het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden;de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen;het gebruiken van donkere grijswaarden in hoofdorde in combinatie met lichtere grijswaarden in tweede orde.

Artikel 1: Gemengd regionaal bedrijventerrein

Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1.13. Waterbuffering

De opvang van het hemelwater dient zoveel mogelijk collectief aangelegd worden.

1.14. Overgangsmaatregel

Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor wonen in bestaande woningen en voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven en voor de bestaande bedrijven met aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten.

Artikel 2: Zone voor wegenis



Categorie van gebiedsaanduiding: 'lijninfrastructuur'

<i>VERORDENEND</i> <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>TOELICHTEND</i> <i>toelichting en visie</i>
<p>2.1. Bestemming</p> <p>2.1.1 Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>2.1.2. Binnen deze zone is de bouw van kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang inbegrepen en toegelaten.</p>	<p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan:</p> <p>al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</p> <p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.</p> <p>Kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn ondermeer bushokjes, telefooncel, elektriciteitscabine, fietsenstallingen, infobord.</p>

Artikel 3: Zone voor wonen

Categorie van gebiedsaanduiding: 'wonen'



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

3.1. Bestemming

3.1.1. De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.

Minimum één woning per bouwperceel is verplicht.

Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: kleinschalige kleinhandel, horeca, kantoren en diensten, gemeenschapsvoorzieningen en socioculturele voorzieningen.

Nevenfuncties worden beperkt tot maximum 100 m² vloeroppervlakte.

3.1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies en bestemmingen
- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers
- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid
- De gewenste woondichtheid
- De inpassing in de omgeving

De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...

Nevenfuncties: private diensten en kantoren, zoals kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, ...

Kleinschalige kleinhandel: buurtwinkel, slager, bakker, ...

Socioculturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes, ...

Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek..

Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden...

Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening...

Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...

Activiteiten in 'de zone voor wonen' moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). Hinderlijke activiteiten die veel verkeer genereren of stof, lawaai- of geurhinder veroorzaken kunnen niet toegelaten worden.

Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ... van het project of gebouw.

Artikel 3: Zone voor wonen



Categorie van gebiedsaanduiding: 'wonen'

<i>VERORDENEND</i> <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>TOELICHTEND</i> <i>toelichting en visie</i>
<p>3.2. Woningtypologie</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen vrijstaand, halfopen of in aaneengesloten bebouwing.</p> <p>3.3. Aantal bouwlagen</p> <p>Het hoofdvolume bedraagt maximum 2 bouwlagen en een dak. In het dakvolume kan een bewoonbare woonlaag aangebracht worden. De dakverdieping kan worden voorzien onder een hellend dak (45°). Binnen het virtueel volume van een hellend dak is ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten in geval van een plat dak. Dakuitbouwen en dakkapellen zijn toegelaten buiten het geldende gabarit onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">■ er is minimaal 1,0 m dakvlak aanwezig aan weerszijden van de dakdoorbreking;■ de totale breedte van de dakdoorbrekingen van 1 gebouw bedraagt maximaal 1/3 van de breedte van het dakvlak aan de voorgevel(s).■ Aan de achterzijde dient de totale breedte van dakkapel(len) of dakuitbouw(en) beperkt tot maximaal 1/2 van de breedte van het dakvlak;■ de breedte van één dakdoorbreking is beperkt tot maximaal 6 m;■ de nokhoogte is lager dan deze van het hoofdvolume van het gebouw;■ het betreft een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak;■ dakdoorbrekingen mogen doorlopen tot in het gevelvlak, maar niet tot in het vlak van mogelijke geveluitbouwen. <p>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto hoogte van 3,5 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p>	

Artikel 3: Zone voor wonen

Categorie van gebiedsaanduiding: 'wonen'



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

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

Bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage, ...
Per definitie mag een half-ondergrondse bouwlaag maximum 0,90 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.

Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuizen, garages, serres, ...

Artikel 4: Zone voor natuur



Categorie van gebiedsaanduiding: 'natuurgebied'

<i>VERORDENEND</i> <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>TOELICHTEND</i> <i>toelichting en visie</i>
<p>4.1. Bestemming</p> <p>4.1.1. De zone is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>4.1.2. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.■ Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk	<p>In de zone is de hoofdfunctie natuur. Recreatief medegebruik laat evenwel toe dat bepaalde zones in het natuurgebied afgeschermd kunnen worden, niet toegankelijk zijn voor het publiek omwille van de natuurwaarde.</p> <p>Onder bos wordt begrepen multifunctioneel beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet.</p> <p>Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuur zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</p> <p>In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het betrokken natuurgebied, op voorwaarde dat ze niet samen gebruikt worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal,...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en de betrokken oppervlakte natuurgebied aanzienlijk is.</p> <p>Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie in het natuurgebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, ...</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten, ...</p>

Artikel 4: Zone voor natuur

Categorie van gebiedsaanduiding: 'natuurgebied'



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

4.1.3. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

4.1.4. In deze zone is de aanleg van

- een constructie voor de passage van goederenstromen of
- een brugconstructie

die de aan weerszijden aanpalende zone 1. Gemengd regionaal bedrijventerrein fysisch met elkaar verbindt toegelaten voor zover:

- De ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt.
- Dit gebeurt in functie van de interne bedrijfsfunctie uit de bedrijfsvoering blijkt dat de brugconstructie noodzakelijk is en een constructie voor de passage van goederenstromen niet volstaat.
- De brugconstructie beperkt wordt tot maximaal 1 en met een maximale breedte van 6 meter.

4.1.5. De structuurkwaliteiten van de Maalbeek moeten versterkt worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, ...

Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer: wandelen, fietsen, paardrijden, ...

Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.

Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.

Waterbeheersing is een ondergeschikte functie in dit gebied.

Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en de bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.

De brugconstructie kan niet gebruikt worden ter ontsluiting van andere bedrijven.

Artikel 5: Rioolwaterzuiveringsinstallatie

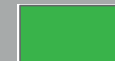


Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'

<i>VERORDENEND</i> <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>TOELICHTEND</i> <i>toelichting en visie</i>
<p>5.1. Bestemming</p> <p>5.1.1. Het gebied is bestemd voor infrastructuur voor de zuivering van afvalwater en voor de verwerking van de bijhorende slibproductie.</p> <p>5.1.2. Volgende werken en handelingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de zuivering van afvalwater, inclusief het aanleggen, inrichten of uitrusten van wegen of paden voor de bediening van de zuiveringsinfrastructuur van afvalwater■ Het aanleggen van nieuwe en het herstellen of heraanleggen van bestaande nutsleidingen, collectoren, overstorten, pompstations, toe- en afvoerleidingen en effluentleidingen.■ Werken en handelingen in functie van groenaanleg en landschapsintegratie. <p>5.2. Inrichting</p> <p>5.2.1. De niet bebouwde ruimte dient te worden voorzien van groenaanleg. Verhardingen worden tot een minimum beperkt. Waar in functie van de exploitatie toch verhardingen nodig zijn, dient zoveel mogelijk gebruik te worden gemaakt van kleinschalige, waterdoorlatende materialen. Enkel waar dit noodzakelijk is in functie van de exploitatie of opgelegde sectorale voorwaarden kunnen ondoordringbare verhardingen gebruikt worden.</p>	

Artikel 6: Groenbuffer

Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
toelichting en visie

6.1. Bestemming

Tussen de bedrijven en de aangrenzende zones wordt in een groenbuffer voorzien. De groenbuffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's.

6.2. Inrichting

6.2.1. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de groenbuffer zijn toegelaten met inbegrip van:

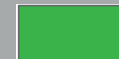
... de aanleg, de heraanleg en onderhoud van ondergrondse nutsleidingen
... de aanleg en het onderhoud van toegangswegen met inbegrip van de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid of van waterbeheersingswerken wordt opgelegd

In functie van het opvangen en verzamelen van hemelwater op de bedrijventerreinen kunnen in deze zone gemeenschappelijke bufferbekkens worden voorzien. Daarnaast zijn ondergrondse of bovengrondse weinig ruimtebehoevende installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie en trage verbindingen toegelaten.

6.2.2. De groenbuffer wordt ingezaaid in gras en/of beplant met streekeigen, hoog- en/of laagstammig groen. Het beplant gedeelte heeft een aaneengesloten karakter. De aanleg van een beplant talud in de bufferstrook is toegelaten. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de groenbuffer aangelegd en beplant zijn.

Artikel 6: Groenbuffer

Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'



<i>VERORDENEND</i> <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>TOELICHTEND</i> <i>toelichting en visie</i>
<p>6.2.3. In geval van een gefaseerde ontwikkeling van het bedrijventerrein kan de groenbuffer per fase worden gerealiseerd: minstens het deel van de groenbuffer dat grenst aan het deel van het bedrijventerrein dat zal worden ontwikkeld, dient te worden gerealiseerd en dit minstens gelijktijdig met het begin van uitvoeren van de eerste werken of handelingen op het betreffende deel van het bedrijventerrein en waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is vereist.</p>	

Artikel 7: Overdruk: Bouwvrije landschappelijke inkleding



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
toelichting en visie

In deze zone is het niet toegelaten bebouwing te plaatsen.

De zone dient landschappelijk ingekleed te zijn, zodat ze een bufferende functie ten opzichte van het naastgelegen woongebied vervult.

Artikel 8: Overdruk: Ontsluiting bedrijventerrein

<i>VERORDENEND</i> <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>TOELICHTEND</i> <i>toelichting en visie</i>
<p>De ontsluiting van het bedrijventerrein gebeurt vanaf de N382 en de Industrielaan ter hoogte van deze aanduiding op het verordenend grafisch plan.</p>	<p>Het is niet de bedoeling dat de bestaande ontsluiting de Industrielaan en N382 verdwijnt, dit artikel betreft een bijkomende ontsluiting.</p>

Artikel 9: Overdruk: Achteruitbouwstrook



<i>VERORDENEND</i> <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>TOELICHTEND</i> <i>toelichting en visie</i>
<p>Langsheen de N382 geldt een achteruitbouwstrook van 8 meter waar een bouwverbod geldt. Dit verbod is niet van toepassing op werken en handelingen die nodig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Het functioneren van de N382■ Ontsluitingsweg van het bedrijventerrein naar de N382; hierbij geldt een maximum van 2 verharde toegangen tot het perceel■ De aanleg, heraanleg en onderhoud van openbare wegenis of een fiets- of wandelpad■ Het afbreken van bestaande constructies■ Waterbeheersing, infiltratiezones	

Artikel 10: Overdruk: Uitbreiding Brabantstraat



<i>VERORDENEND</i> <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>TOELICHTEND</i> <i>toelichting en visie</i>
<p>Deze zone kan enkel ingenomen worden voor</p> <ul style="list-style-type: none">■ De uitbreiding van bestaande bedrijven in de Brabantstraat■ Met een duidelijk aantoonbare behoefte■ En een duidelijk aantoonbare functionele relatie met de reeds bestaande activiteiten. <p>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</p> <p>Indien een bedrijf failliet gaat of stopgezet wordt, is het niet mogelijk dat de percelen opgesplitst en afzonderlijk verkocht worden, ze moeten 1 geheel blijven.</p> <p>Als een bedrijf verkocht wordt aan een ander bedrijf dan blijven de mogelijkheden voorzien in het PRUP voor het nieuwe bedrijf gelden.</p> <p>Deze zone moet ontsloten worden vanaf de Brabantstraat.</p>	

Artikel 11: Overdruk: Hoogspanningsleiding



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
toelichting en visie

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden.

Artikel 12: Overdruk: Bouwvrije zone



<i>VERORDENEND</i> <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>TOELICHTEND</i> <i>toelichting en visie</i>
<p>In de bouwvrije strook zijn geen stedenbouwkundige handelingen toegelaten. Dit verbod is niet van toepassing op werken en handelingen die nodig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Het functioneren van de E17;■ De aanleg, de heraanleg en onderhoud van onder- en bovengrondse nutsleidingen;■ Het afbreken van bestaande constructies;■ De aanleg, heraanleg en onderhoud van openbare wegenis of een fietspad;■ Waterbeheersing, bufferbekkens, infiltratiezones■ Parkeerruimte in de zone tussen de 10 en de 30 meter ten opzichte van de rooilijn van de E17, waarbij de parking visueel afgeschermd is ten opzichte van de E17. <p>Maximum 50% van deze zone mag ingericht worden als bufferbekken en/of parkeerplaatsen. De rest dient als groenzone te worden ingericht.</p>	<p>In deze zone zijn de algemene en bijzondere voorwaarden langs de autot snelwegen van kracht.</p> <p>Voor de werken en handelingen die worden uitgevoerd in de zone tussen de 10 en de 30 meter dient een afwijking gevraagd te worden aan AWV.</p>

Artikel 13: Overdruk: Ontsluiting traag verkeer (indicatief)



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
toelichting en visie

Ter hoogte van de overdruk op het verordenend grafisch plan moet een zone van 10 meter breedte voorbehouden blijven voor de realisatie van een fietsbrug of -tunnel over of onder de E17.

Artikel 14: Overdruk: Landschappelijke inkleding



<i>VERORDENEND</i> <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>TOELICHTEND</i> <i>toelichting en visie</i>
<p>Ter hoogte van de overdruk dient extra aandacht besteed te worden aan de vormgeving en inkleding van de bedrijfskavel en bedrijfsgebouwen, zodat een visuele en landschappelijke inpassing van de bedrijfsactiviteiten ten aanzien van de omgeving bekomen wordt. Deze niet-bebouwde ruimte moet verzorgd zijn, kwalitatief aangelegd worden en voorzien van groenelementen.</p> <p>De landschappelijke inkleding moet worden aangeplant met in hoofdzaak streekeigen groen bestaande uit minimaal een combinatie van bomen en streekeigen haag, dit met het oog op een optimale integratie van de activiteit in de omgeving.</p> <p>De inkleding wordt als een samenhangend geheel aangelegd en ingericht en heeft een minimale breedte van 5 meter ten opzichte van de rooilijn. Het stapelen en parkeren van voertuigen is verboden in deze strook. Verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van het verlenen van toegang tot het terrein, met een maximale breedte van 8 meter.</p> <p>Minstens het deel van de groenbuffer dat grenst aan het deel van het bedrijventerrein dat zal worden ontwikkeld, dient te worden gerealiseerd en dit minstens gelijktijdig met het begin van uitvoeren van de eerste werken of handelingen op het betreffende deel van het bedrijventerrein en waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is vereist.</p>	<p>In de vergunning verlening dient de afweging gemaakt te worden inzake de landschappelijke inpassing. Hierbij zullen elementen zoals de hoogte van de buffer, de breedte, het type beplanting afgewogen moeten worden.</p>