

stedebouwkundige voorschriften

artikel 0: definities en algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. definities

1.1. gebouw

Elk bouwwerk, dat voor mensen een toegankelijk, overdekt en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.2. hoofdgebouw

Het gebouw dat bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.3. bijgebouw

Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen.

1.4. kroonlijsthoogte

De kroonlijsthoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de snijlijn van de gevel en het dakvlak.

1.5. dakrandhoogte

De dakrandhoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de bovenzijde van de dakrand.

1.6. nokhoogte

De hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de bovenzijde van de dakconstructie. Hoogste punt van een gebouw met uitzondering van schouwvolumes.

De constructie kan zowel uit een open (bv. carport) of uit een gesloten typologie vervaardigd worden.

artikel 0: definities en algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1.7. achterperceelsgrens / achterkavelgrens

De achterperceelsgrens is de perceelsgrens aan de achterzijde van het perceel, tegenover de rooilijn. Bij hoekpercelen worden alle percelen, die niet gelegen zijn aan de straatzijde, beschouwd als zijperceelsgrenzen.

1.8. verharde oppervlakte

Dit is de totale oppervlakte aan verhardingen, samen met de ingenomen oppervlakte van constructies die geen gebouw vormen.

1.9. verhardingspercentage

Dit is de verhouding van de verharde oppervlakte van het perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele - economische eenheid vormen) t.o.v. de totale oppervlakte, gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procent.

Voor de berekening van het nodige buffervolume in het kader van de watertoets, dienen conform de bepalingen van de terzake bevoegde instanties, bij de verharde oppervlakte eveneens de bebouwing (dakoppervlakte) en andere constructies te worden meegerekend.

artikel 0: definities en algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2. verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig GRUP

- Alle bepalingen van dit plan, zowel grafisch als geschreven vormen één geheel. Bouwwerken dienen dus steeds te voldoen aan de meest beperkende voorwaarden van deze bepalingen.
- Opgemeten gegevens primeren op de grafische planvoorstelling.
- De grafische aanduiding op het plan primeert boven de opgenomen adresgegevens.

3. bepalingen

3.1. goede ruimtelijke ordening

Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.

3.2. deelzones - specifieke aanduidingen

Deelzones en specifieke aanduidingen worden enkel besproken wanneer er voor een bepaald aspect afwijkende voorschriften gelden. Wanneer voor een bepaald aspect geen specifieke voorschriften vermeld worden, dient men de gewone zonevoorschriften te volgen.

3.3. hoofd- en nevenbestemming

De hoofdbestemming (voor zover in onderhavig dossier of in betrokken zone vermeld) is de bestemming die meer dan 60% van de totale nettovloeroppervlakte inneemt, dit t.a.v. het specifieke project of perceel.

De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De ondersteuning van het straatbeeld, ruimtelijke draagkracht etc. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd. Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht doch als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen.

artikel 0: definities en algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De nevenbestemming (voor zover in onderhavig dossier of in betrokken zone vermeld) is de bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. De nevenbestemming neemt maximum 40% van de totale in gebruik zijnde vloeroppervlakte in.

3.4. bepalingen omtrent werken/constructies i.f.v. openbaar nut

In alle zones voorzien in dit plan mogen werken of kleinschalige constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen opgericht worden voor zover de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

3.5. bufferen van regenwater

Teneinde de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van bebouwing en/of verharding maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden:

- hetzij naar de groenzones - bufferzones;
- hetzij naar een bestaand of te voorzien bufferbekken of waterreservoir binnen de bebouwbare of te verhardende zones;
- hetzij te laten indringen in de ondergrond.

Inzake waterhuishouding dient steeds prioriteit uit te gaan naar maximaal hergebruik van hemelwater en maximale infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Bovengrondse waterbuffering is te verkiezen boven ondergrondse.

Infrastructuur en werken in functie van waterbeheersing kunnen in elke bestemmingszone aangelegd worden.

Het ophogen van terreinen in mogelijk/effectief overstroombaar gebied

TOELICHTEND

toelichting en visie

Milieutechnische ingrepen zoals aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, e.d. kunnen zowel voor een private of openbare instelling voorzien worden.

Met bouwkenmerken wordt bedoeld: inplanting, gabarit, materiaalgebruik, enz.

Voor zover het beoogde doel van de diverse bestemmingszones niet in het gedrang komt, kunnen binnen alle zones werken en constructies in functie van het openbaar nut worden toegelaten. Bij werken van algemeen nut dient de regelgeving terzake gerespecteerd te worden.

Bufferbekkens kunnen zowel collectief als individueel voorzien worden.

De keuze om het regenwater te laten infiltreren in de bodem, af te voeren naar de groenzones of te bufferen in een waterbufferbekken is afhankelijk van de ondergrond van de bodem.

Bovengrondse waterbuffering (in open profiel) geniet de voorkeur omwille van de betere mogelijkheden tot controle en onderhoud ervan.

artikel 0: definities en algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

dient gecompenseerd te worden i.f.v. de kombergingscapaciteit van het terrein.

3.6. *peil gelijkvloers*

Het peil gelijkvloers dient te liggen tussen 0,0 meter en maximum 0,4 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn. Dit geldt niet voor afwijkende bestaande toestandsituaties en in het geval er moet worden aangesloten op een bestaand gebouw.

3.7. *maximale bouwhoogte*

Bij vaststelling van de bouwhoogte dient dit gerekend te worden tussen het peil gelijkvloers en de bovenkant van de kroonlijst of dakrand.

3.8. *technische voorzieningen*

De voorzieningen voor luchtaanvoer en -afvoer en airconditionering mogen niet op de gelijkvloerse verdieping en niet op de gevelvlakken geplaatst worden. Ze moeten in het gebouw worden aangebracht of worden ingewerkt in een schouwvolume dat boven en buiten het basisprofiel mag worden opgericht. Alle leidingen en kanalen voor deze voorzieningen dienen in het gebouw door te lopen tot in de dakconstructie van het hoofdgebouw. Boven op de schouwconstructies kunnen geen technische noch mechanische installaties worden geplaatst.

3.9. *bepalingen omtrent zendmasten e.d.*

Ontvangst- of zendmasten en/of parabolantennes voor individueel gebruik mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Installaties voor telefonie-ontvangst worden toegelaten mits verantwoorde oplossing. Zij dienen geïntegreerd te worden in bestaande constructies en/of gebouwen. Zij kunnen niet losstaand worden opgericht.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het peil gelijkvloers wordt gemeten op de rooilijn t.h.v. de inkomdorpel.

Technische voorzieningen zoals liftkoker, airco, schoorstenen, ...

artikel 0: definities en algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

3.10. materiaalgebruik

De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

Zonneboilers, zonnepanelen en/of fotovoltaïsche cellen, kunnen worden opgenomen in het dakvlak en/of de gevels, mits deze zich op een esthetisch verantwoorde manier integreren.

Het plaatsen van een groendak is toegelaten.

3.11. Seveso - inrichtingen

Inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in art. 3 die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is niet toegelaten.

3.12. publiciteit

Het aanbrengen van opschriften en reclamevoorzieningen dient dermate opgevat dat ze zowel naar vormgeving als naar materiaalgebruik het architectonisch voorkomen van het gebouw ondersteunen en er een eenheid mee vormen.

Reclamevoorzieningen dienen aangebracht te worden tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw. Permanente vlaggenmasten en vrijstaande reclame-zuilen zijn niet toegelaten (uitgezonderd i.f.v. de collectieve bewegwijzering voor het terrein). De totale oppervlakte van reclamevoorzieningen op de gevel bedraagt max. 1,5 m².

Onder reclamevoorzieningen wordt niet verstaan, gemeenschappelijke of individuele bewegwijzering of eenvormige naamborden in functie van het bedrijventerrein.

artikel 0: definities en algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Reclamevoorzieningen mogen verlicht worden met klemtoonverlichting. Enkel losse letters en logo's mogen inwendig verlicht worden. Flits- of knipperlichten en lichtkranten en aanverwanten zijn niet toegelaten.

TOELICHTEND

toelichting en visie

| VERORDENEND | |
|---------------------------------|----------------------|
| Stedenbouwkundige voorschriften | TOELICHTEND |
| | toelichting en visie |
| | |

artikel 1: zone voor wonen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemming

1.1. hoofdbestemming

De zone is bestemd voor ééngezinswoningen en zorgwoningen, met inbegrip van ruimte voor alle ruimtegebruik, horend bij een ééngezinsof zorgwoning.

1.2. nevenbestemming

Diensten, handel en kantoren.

Eén garage of autostandplaats per wooneenheid is verplicht. De nodige parkeerplaatsen ten behoeve van andere functies dan wonen, dienen voorzien te worden op het perceel.

1.3. voortuinstrook

De zone tussen de rooilijn en de voorbouwlijn is bestemd als tuinstrook, toegang en toerit.

1.4. tracé voor ontsluiting aanpalend bedrijfsp perceel

De indicatieve pijlaanduiding op het bestemmingsplan geeft aan dat hier een ontsluiting mogelijk is t.b.v. de aanpalende bedrijfsgronden in art. 2. Indien de desbetreffende bedrijfsp ercelen ontsloten kunnen worden via de zones art. 2 en/of 3 kan het tracé komen te vervallen en

Dit artikel valt onder de categorie 'wonen'.

Eéngezinswoning: gebouw ingericht voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande.
Zorgwoning: een woning waarbij in een bestaande woning één ondergeschikte wooneenheid wordt gecreëerd en waarbij de ondergeschikte wooneenheid één fysiek geheel vormt met de hoofdwooneenheid. De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van ouderen of hulpbehoevende personen. Hiermee worden de woningen bedoeld zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex, artikel 4.1.1.18.

Onder diensten wordt begrepen: vrije beroepen, socio-medische dienstverlening, kinderoppas, kap- en schoonheidssalon e.d.

Op vandaag behoren de voorliggende woning (Steenstraat) en de loods waar het tracé op uitkomt tot dezelfde eigenaar. Het tracé is bedoeld om bij eventueel opsplitsen van het woon- en het bedrijfsp gedeelte de loods ofwel toe te kunnen voegen aan een aanpalend bedrijfsp perceel binnen de site De Vlasschaerd (art. 2) ofwel afzonderlijk via het tracé op de Steenstraat te laten ontsluiten (cfr. de huidige toestand). De loods in kwestie is immers niet bereikbaar via de interne openbare wegenis van het bedrijventerrein (er is ook geen bestaande poort aan die gevelzijde).

artikel 1: zone voor wonen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

gelden de reguliere bepalingen van de zone voor wonen.

2. inrichting en beheer

2.1. inplanting

plaatsing t.o.v. de rooilijn

De bouwlijn langs de Vladslotstraat is gesitueerd op min. 6,0 meter achter de bestaande rooilijn en geldt als uiterste bouwgrens. T.o.v. de geplande rooilijn, zoals bepaald in het rooilijnplan, dient de afstand minimum 2,0 meter te bedragen.

De bouwlijn langs de Steenstraat is gesitueerd op min. 2,0 meter achter de rooilijn en geldt als uiterste bouwgrens.

plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrenzen

De afstand tot de zijperceelsgrenzen moet min. 3,0 meter bedragen, tenzij bij gesloten en half-vrijstaande bebouwing, waar aan de zijde van de koppeling op de zijperceelsgrens moet worden gebouwd.

plaatsing t.o.v. de achterperceelsgrenzen

Onverminderd de bepalingen inzake de bouwdiepte moeten hoofdgebouwen op min. 5,0 meter van de achterperceelsgrens worden opgericht.

Voor de Vladslotstraat geldt volgend rooilijnplan: B.W.G.V. nr. 62 met name Vladslotstraat, KB 22-12-1980.

artikel 1: zone voor wonen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.2. *terreinbezetting*

Onverminderd de bepalingen inzake de toegelaten bouwdiepte en inplanting mag max. 50 % van het perceel worden bebouwd.

2.3. *volume*

2.3.1. *bouwhoogte*

De bouwhoogte dient beperkt tot een maximale kroonlijsthoogte van 6,0 meter en een maximale nokhoogte van 12,0 meter.

2.3.2. *bouwdiepte*

De toegelaten bouwdiepte bij vrijstaande bebouwing bedraagt op het gelijkvloers max. 20,0 meter en op de verdieping max. 15,0 meter. Bij halfvrijstaande bebouwing bedraagt de toegelaten bouwdiepte 15,0 meter. Indien de bestaande bouwdiepte van bepaalde delen op de perceelsgrens meer bedraagt, mag deze bouwdiepte voor deze delen worden behouden.

2.3.3. *bijgebouwen*

In de tuinzone moeten gelijkvloerse bijgebouwen op min. 1,0 meter van de zij- en de achterperceelsgrens worden opgericht, tenzij koppeling mogelijk is.

Bijgebouwen in de tuinzone mogen max. 1 bouwlaag omvatten. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter.

Er geldt een maximum van 40 m² oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning.

artikel 1: zone voor wonen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Bijgebouwen moeten worden uitgevoerd in baksteen of hout. Bij koppeling dient het gedeelte op de perceelsgrens uitgevoerd te worden in baksteen metselwerk en gevoegd te worden.

2.3.4. carports

Het plaatsen van carports is toegelaten onder volgende voorwaarden:

- 3 zijden open constructie in duurzame materialen;
- de maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter;
- afgewerkt met een plat dak;
- enkel mogelijk in één bouwvrije zijdelingse strook;
- in te planten vanaf de 2^e helft van de zijgevel.

2.4. vormgeving

De dakvorm is vrij, doch bij aanbouw aan bestaande bebouwing moet rekening worden gehouden met de bestaande bebouwing, waaraan wordt aangebouwd. Dit houdt in dat zowel het volume als de vormgeving een architectonisch verantwoorde aansluiting met de bestaande bebouwing dienen te voorzien.

2.5. inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte

De niet bebouwbare delen van het perceel, met inbegrip van de zijtuinstroken, mogen voor max. 1/3 worden verhard en moeten als siertuin worden aangelegd.

In de voortuinstrook mogen enkel grasperken, groenaanplantingen, verhardingen en constructies met een beperkte hoogte (max. 0,8 m) worden aangelegd en opgericht.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze bepaling houdt niet in dat de dakvorm en het profiel van de aanpalende woning dient nagevolgd, maar houdt wel in dat een passende aansluiting wordt voorzien.

artikel 1: zone voor wonen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De verhardingen in de voortuinstrook mogen max. 50% omvatten.
De breedte van de toeritten mag niet meer bedragen dan 1/3 van de kavelbreedte. Een minimale breedte van 3,0 m is steeds toegelaten als toerit.

2.5.1. verhardingen

In functie van een maximale infiltratie van het regenwater zijn ofwel waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering toegelaten of niet waterdoorlatende materialen, in welk geval de afwatering in de niet bebouwde of onverharde ruimte moet kunnen infiltreren. Afvloeit van hemelwater naar aanpalende onverharde zones voor infiltratie mag enkel op de eigen terreinen plaatsvinden.

2.5.2. afsluitingen

- Achter de voorbouwlijn zijn enkel afsluitingen, bestaande uit hout, palen met draadwerk, al dan niet begroeid door klimplanten en/of levende hagen met een max. hoogte van 2,0 meter toegelaten.
- In het verlengde van een eventuele gemeenschappelijke muur, mag tot 3,0 meter achter de toegelaten bouwdiepte een afsluiting in baksteen worden voorzien met een max. hoogte van 2,5 meter.
- In de zone tussen de rooilijn en de voorbouwlijn zijn als afsluiting enkel paaltjes met draad en/of lage vaste afsluitingen met een max. hoogte van 1,0 meter en/of levend groen met een max. hoogte van 1,5 meter toegelaten.

2.6. tracé voor ontsluiting aanpalend bedrijfsperceel

Binnen het tracé is geen bebouwing toegelaten.

De kruising op de openbare weg dient op een herkenbare en veilige manier ingericht te worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Waterdoorlatende materialen zoals bv. *grasdallen en -tegels, granulaten, poreuze straatstenen, straatstenen met drainageopeningen, materialen geplaatst met brede voegen, ...*

Waterdoorlatende fundering zoals bv. *gestabiliseerd zand.*

artikel 1: zone voor wonen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

In functie van ontsluiting van de achterliggende bedrijfsgronden dient voor het tracé een minimale breedte van 3,5 meter gevrijwaard te worden.

Ten aanzien van de indicatieve aanduiding op het grafisch plan kan het tracé maximaal 10 meter variëren.

TOELICHTEND

toelichting en visie

artikel 2: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemmingsvoorschriften

1.1. hoofdbestemming

De gronden gelegen binnen onderhavige zone, zijn bestemd voor kleinschalige lokale bedrijven. Volgende hoofdactiviteiten zijn toegelaten:

- productie, opslag en verwerking van goederen;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- groothandel.

Transport- en distributie-activiteiten zijn toegelaten voor zover ze een beperkt verkeersgenererend karakter hebben. Zuiver logistieke bedrijven in de zin van distributie zijn niet toegelaten. Transportactiviteiten i.f.v. personenvervoer zijn wel toegestaan.

Productie van energie met kleine windturbines en andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie zijn toegelaten. Installaties t.b.v. energierecuperatie zijn eveneens toegelaten.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- detailhandel;
- horeca;
- agrarische productie;
- autonome kantoren;
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage, compostering en verbranding;
- verwerking en bewerking van mest en slib.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie 'bedrijvigheid'.

Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving en beperkt is van omvang.(RSV)

Met groothandel wordt bedoeld bedrijven die intermediair zijn tussen de producenten van goederen en de detailhandelaars voor dezelfde goederen.(SERV)

Onder transport- en distributie-activiteiten met een beperkt verkeersgenererend karakter wordt verstaan activiteiten i.f.v. personenvervoer, magazijn- en voorraadbeheer, dataverwerking en communicatie in relatie met transport- en expeditie-activiteiten.

Met productie van energie wordt bedoeld: kleine windturbines, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie, warmtekrachtkoppeling, ...

Detailhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten aan eindgebruikers.

Onder agrarische productie worden land-, tuin- of bosbouw, veeteelt of serrebedrijven verstaan. 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.

artikel 2: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van een lokaal bedrijventerrein, zijn toegelaten.

De hoofdbestemmingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

ontsluiting

I.f.v. de ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn onderdelen bestemd voor aanleg van wegeninfrastructuur, ontsluiting van aanpalende percelen, afwatering, groenstroken, parkeergelegenheid en andere voorzieningen.

Het definitieve tracé van ontsluitingswegen, interne wegenis en andere infrastructuur dient bepaald naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanvragen voor de realisatie van deze infrastructuur.

Percelen die palen aan openbare wegenis (art. 6) dienen hun hoofdontsluiting te voorzien aan deze wegenis. In het geval zowel aansluiting mogelijk is op de Vladslostraat als op de interne wegenis (art. 6), dient ontsluiting via de interne wegenis prioritair te zijn.

1.2. *nevenbestemming*

De noodzakelijke sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen, niet-overdekte stapelplaatsen zijn toegelaten, onder voorwaarde van de inrichtings- en bebouwingsvoorschriften.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Gemeenschappelijke bedrijfsvoorzieningen: vergaderzalen, ontmoetingsruimten, administratie, stockage, servers, parkeervoorzieningen, kinderopvang, infopunt, afvaldepot, ...

artikel 2: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Kantoren en verkoopsruimtes, ondergeschikt en gekoppeld aan de activiteiten toegelaten in hoofdbestemming, zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. Deze functies mogen per bedrijf samen maximaal 10 % van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen.

Bedrijfs- of conciërgewoningen zijn niet toegelaten.

1.3. deelzone Vladslostraat

Binnen de op het bestemmingsplan aangeduide deelzone zijn dezelfde hoofd- en nevenbestemmingen van toepassing.

In nevenbestemming is binnen de deelzone één bedrijfswoning of conciërgewoning toegelaten per bedrijf is, mits deze geïntegreerd is in de bedrijfsgebouwen. Een bedrijfswoning op het gelijkvloers is niet toegelaten. Een beperkt deel van de woning mag, i.f.v. toegang tot de woning, op het gelijkvloers worden voorzien.

Kantoren, toonzalen en verkoopsruimtes mogen per bedrijf maximaal 25 % van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen.

1.4. bestaande bedrijfswoningen

De bestaande bedrijfswoningen (op het bestemmingsplan aangeduid met *) kunnen, qua bestemming en inrichting gehandhaafd blijven bij instandhouding, verbouwing, uitbreiding of nieuwbouw.

artikel 2: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1.5. bouwvrije strook

De indicatieve aanduiding op het bestemmingsplan geeft aan dat in het verlengde van de openbare wegenis een reservatiestrook gevrijwaard dient te worden om een toekomstige aantakking van het noordelijk gesitueerde perceel mogelijk te maken. De reservatiestrook kan ook dienstig zijn om de oostelijk gelegen zone (art. 3) te ontsluiten.

De strook kan behoren tot bedrijfspercelen en gebruikt worden i.f.v. bedrijfsactiviteiten. Vaste inrichtingen als bebouwing en hoogstammige beplanting zijn niet toegelaten.

artikel 2: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2. inrichting en beheer

2.1. inrichting

De inrichting van de zone dient in functie te staan van een hoogkwalitatieve en duurzame ontwikkeling, met bijzondere aandacht voor: een optimaal ruimtegebruik, mogelijkheid voor gemeenschappelijke voorzieningen, groeperen van parkeer- en andere voorzieningen, hoogkwalitatieve inrichting van het openbaar domein en haar omgeving en een optimale integratie in de omgeving, zowel landschappelijk als wat betreft hinderaspecten.

Bij elke vergunningsaanvraag voor de ontwikkeling van (delen van) het bedrijventerrein dient een inrichtingsstudie te worden gevoegd, die geldt als informatief voor de vergunningverlenende instantie i.f.v. de beoordeling van de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie dient minstens te omvatten:

- de voorziene wegen- en andere infrastructuurwerken;
- de relatie met de omliggende bebouwing;
- de relatie met de omgeving;
- maatregelen ten behoeve van milieu- en waterbeheersing.

Voor de inrichting van het bedrijfsperceel gelden volgende criteria van duurzame kwaliteit:

- zuinig en compact ruimtegebruik;
- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik;
- waterbeheersing;
- doeltreffende maatregelen inzake milieu en veiligheid;
- rationeel energiegebruik (REG).

artikel 2: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.2. kavelgrootte

De maximale bedrijfskaveloppervlakte bedraagt 3500 m². Uitzonderingen zijn toegestaan voor:

- één perceel met één of meerdere bedrijfsverzamelgebouwen, startersinfrastructuur of doorgangsgebouwen, voor zover de oppervlakte van dit perceel niet groter is dan 5000 m².

2.3. inplanting

De inplanting van de gebouwen is vrij, mits behoud van een bouwvrije strook van tenminste:

- 5,0 meter t.o.v. de bestaande rooilijn van de Vladslostraat;
- 3,0 meter t.o.v. de rooilijn van de interne openbare weg (art. 6);
- 1,0 meter t.o.v. de zonegrens met art. 7;
- 3,0 meter t.o.v. de overige perceels- en zonegrenzen;
- bij koppeling van bedrijfsgebouwen op aanpalende terreinen: 0,0 meter ten opzichte van de perceelsgrens waar gekoppeld wordt.

De bouwvrije stroken zijn zo aan te leggen dat er permanent doortocht kan verleend worden ten behoeve van brandbestrijding.

2.3.1. bouwzone 1

Binnen de deelzone bouwzone 1 (op het bestemmingsplan aangeduid met ①) is de inplanting van de gebouwen vrij, mits behoud van een bouwvrije strook van 3,0 meter t.o.v. de (deel)zonegrens met de deelzone Vladslostraat en met art. 7.

Voor het overige geldt de (deel)zonegrens als uiterste bouwlijn.

Een oppervlakte van 5000 m² geldt als maximum voor een lokaal bedrijventerrein. Bedrijven met een oppervlakte van meer als 5000 m² dienen zich te vestigen op een regionaal bedrijventerrein. Omwille van de kleinschaligheid van het terrein wordt de maximale perceelsoppervlakte hier nog verder beperkt.

Bedrijfsverzamelgebouw: een gebouw dat bestemd en geschikt is om een onderdak te bieden aan verschillende ondernemers en dat eventueel voorziet in ondersteuning van die ondernemers door het aanbieden van gemeenschappelijke beheersdiensten, facilitaire en administratieve diensten.

Voor de Vladslostraat geldt volgend rooilijnplan: B.W.G.V. nr. 62 met name Vladslostraat, KB 22-12-1980. Het rooilijnplan werd met de heraanleg van de Vladslostraat (2013-2014) niet gerealiseerd waardoor de achteruitbouwlijn vastgelegd wordt t.o.v. de bestaande rooilijn.

De bouwvrije stroken worden voorzien i.f.v. het voorkomen van brandoverslag en i.f.v. de bereikbaarheid tussen gebouwen.

artikel 2: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.3.2. bouwzone 2

Binnen de deelzone bouwzone 2 (op het bestemmingsplan aangeduid met ②) is de inplanting van de gebouwen vrij. De (deel)zonegrens geldt in afwijking van de hierboven vermelde bepalingen als uiterste bouwlijn.

2.4. bezettingscoëfficiënt - bebouwingscoëfficiënt

Binnen de zone geldt een minimale bezettingscoëfficiënt van 50% en een minimale bebouwingscoëfficiënt van 25%.

Omwille van specifieke functies of bedrijfsactiviteiten kan afgeweken worden van bovenvermelde minimale bezettings- en bebouwingscoëfficiënten. Onder voor in aanmerking komende specifieke functies of bedrijfsactiviteiten worden begrepen:

- grondwerken;
- sorteer- en breekbedrijven;
- bedrijven met grote behoefte aan opslag in open lucht.

Percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen dienen niet bebouwd te worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bezettingscoëfficiënt: de bezettingscoëfficiënt is de verhouding tussen de oppervlakte ingenomen voor bedrijfsdoeleinden ten opzichte van de totale oppervlakte van het perceel. Onder 'oppervlakte ingenomen voor bedrijfsdoeleinden' worden alle oppervlaktes gerekend ingenomen door (bedrijfs)gebouwen, verhardingen die functioneel noodzakelijk zijn voor de economische activiteit (i.f.v. parking, dienstwegen, stapelplaatsen in open lucht, ...) en constructies die geen gebouwen zijn (dockshelters, laaddokken, ...).

Bebouwingscoëfficiënt: de bebouwingscoëfficiënt is de verhouding tussen de oppervlakte ingenomen door gebouwen ten opzichte van de totale oppervlakte van het perceel. Een gebouw is een constructie die minstens een dak heeft. Ook ondermeer uitkragende luifels aan een gebouw en halfopen stapelplaatsen (bv. in functie van drogen van materiaal) worden als gebouw meegerekend.

Grote behoefte aan opslag in open lucht: bv. voor bouwmaterialen, hout, hoogtewerkers, loonbedrijven, ...

Het doel is om percelen te kunnen voorzien die geen minimum bezettings- en bebouwingscoëfficiënt opgelegd krijgen (bv. om een perceel volledig te kunnen gebruiken voor parking).

artikel 2: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.5. volume

2.5.1. bouwhoogte

Ten opzichte van het peil gelijkvloers geldt een maximaal toegelaten bouwhoogte van 7,0 meter.

Technische voorzieningen (zoals airco, schoorstenen, ...) kunnen afwijken van deze maximaal toegelaten bouwhoogtes, mits deze niet opvallend waarneembaar zijn van op het openbaar domein. Ze dienen op minimaal 1,0 m van de dakrand ingeplant te worden.

Brandwerende RF-tussenwanden dienen binnen de toegestane bouwhoogte opgetrokken te worden.

2.5.2. dakvorm

Enkel platte of licht hellende daken zijn toegelaten. De dakhelling dient beperkt tot max. 15°.

2.5.3. bouwzone 1

Binnen de deelzone bouwzone 1 (op het bestemmingsplan aangeduid met ①) wordt de bouwhoogte beperkt tot het bestaande gabarit bepaald door een maximale kroonlijst van 4,15 m en een maximale nokhoogte van 6,15 m. De opgemeten gegevens van de bestaande toestand primeren in deze op de hier vermelde numerieke bepalingen. Brandwerende RF-wanden kunnen opgetrokken worden buiten dit gabarit.

2.6. vormgeving

Alle gebouwen moeten worden opgetrokken in eenduidige hoofdvormen.

Inzake architectuur wordt binnen het bedrijventerrein gestreefd naar een eigentijds, kwaliteitsvol en samenhangend beeld. 'Sober, maar met oog voor kwaliteit en omgeving' dient het uitgangspunt te zijn voor elk individueel gebouw binnen het terrein.

artikel 2: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Voor elk perceel en voor het geheel van bouwzone 1 en 2 geldt dat de gebouwde volumes een samenhang moeten vertonen aan de hand van één architectonisch concept (geen losstaande kantoren, garages, loodsen e.d.).

Gevels van gebouwen moeten opgetrokken worden in eigentijdse en duurzame gevelmaterialen. Zijn verboden als gevelbekleding: plasticpanelen en kunststof golfplaten.

Het aantal toegepaste materialen in een gebouw of constructie dient beperkt te blijven. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materiaalkeuzes te bestaan.

Materialen zijn in hun natuurlijke kleur toegelaten met uitzondering van helle kleuren. Gekleurde materialen van gebouwen en vaste constructies dienen overwegend een grijze kleur te hebben. Felle en sterk contrasterende kleuren zijn niet toegelaten.

2.6.1. bouwzone 1

Binnen bouwzone 1 (op het bestemmingsplan aangeduid met ①) dienen de gevels opgetrokken te worden in baksteen.

2.6.2. deelzone Vladslostraat

Op percelen palend aan de Vladslostraat dient een kwaliteits- en beeldbepalende architectuur bewerkstelligd te worden. Gevels gericht naar de Vladslostraat dienen hiertoe een representatieve uitstraling te hebben. Dit betekent gedetailleerd ontworpen gevels met gevelopeningen en eventueel reclameuitingen, met als doel de aard van de bedrijvigheid binnen het bedrijfsgebouw kenbaar te maken.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Grijze kleur: de kleuren gelegen binnen het spectrum van RAL 7000 tot RAL 7046.

Om representatieve gevels met gevelopeningen te realiseren is het aanbevolen de binnen het bedrijfsgebouw aanwezige kantooractiviteiten, bedrijfswoningen, toonzalen, personeelsruimten en andere representatieve functies te organiseren aan de zijde van Moerkerkebrug.

artikel 2: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De gebouwen en constructies dienen hier van een architecturale meerwaarde te getuigen.

2.7. inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte

De niet-bebouwde delen van de perceelsdelen gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als private toeritten, rijstroken, private parkeerplaatsen en stapelplaatsen in open lucht.

2.7.1. bouwvrije groenstroken deelzone Vladslostraat

De bouwvrije strook gelegen tussen de rooilijn van de Vladslostraat en de uiterste grens van het hoofdgebouw dient kwaliteitsvol aangelegd te worden onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammig streekeigen groen, verhardingen. Minimum 30% van deze bouwvrije strook dient ingericht te worden als groenzone. De overige 70% van deze bouwvrije strook tussen de rooilijn van de interne wegenis en de uiterste grens van het hoofdgebouw, mag verhard worden ten behoeve van opritten en de aanleg van parkeervoorzieningen.

De bouwvrije strook gelegen tussen de rooilijn van de Vladslostraat en de uiterste grens van het hoofdgebouw bedraagt minstens 5,0 meter. Elke vorm van bebouwing (met uitzondering van openbare nutsconstructies) is verboden evenals het stapelen van goederen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen, etc.

2.7.2. opslag van producten, grond- en afvalstoffen

De opslag van deze goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden. De opslag buiten de bedrijfsgebouwen is slechts beperkt toegelaten en dit onder de volgende voorwaarden:

TOELICHTEND

toelichting en visie

Niet-bebouwde delen: de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen.

artikel 2: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- de buitenopslag dient afgeschermd te worden van het zicht vanuit publiek toegankelijk gebied. De opslag mag in geen geval het esthetische aspect van de omgeving schaden, het bedrijf zal daartoe preventief de passende maatregelen nemen;
- het langdurige stallen van voertuigen in functie van herstel, verkoop of recuperatie van onderdelen is niet toegelaten;
- de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving;
- opslag van afvalstoffen, grondstoffen of afgewerkte producten is niet toegelaten in de bouwvrije groenstroken (zie 2.7.1.), noch in de aanpalende groenbuffers (art. 7);
- het stapelen van goederen in open lucht wordt beperkt tot een max. hoogte van 3,0 meter.

2.7.3. parkeren en circulatie

De bedrijven moeten instaan voor hun eigen behoeftes inzake parkeer- en circulatievoorzieningen en dit zowel voor bedrijfswagens, voertuigen van personeel als voor bezoekers.

Parkeerruimte kan met meerdere bedrijven gezamenlijk georganiseerd worden. Verder bestaat de mogelijkheid dat in onderhavige zone een gemeenschappelijke parking voorzien wordt.

I.f.v. eventuele loading docks moet er voldoende ruimte voorzien zijn voor vrachtwagens (trekker, oplegger en/of aanhangwagen) om op het eigen perceel te kunnen staan.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Onder voertuigen worden zowel personenwagens als bestel- en vrachtwagens verstaan.

artikel 2: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

bouwzone 1 en 2

Voor bouwzone 1 en 2 (op het bestemmingsplan aangeduid met ① en ②) geldt dat gebruik gemaakt kan worden van de publieke parking binnen art. 3.

deelzone Vladslostraat

Op het bedrijfsperceel dient per 200 m² bedrijfsoppervlakte minstens één parkeerplaats aangelegd te worden, met een absoluut minimum van 3 parkeerplaatsen per bedrijf. In functie van de behoeften, op basis van de bedrijfsactiviteiten, dienen voldoende bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden.

2.7.4. verhardingen

De verhardingen binnen de niet-bebouwde ruimte voldoen minimaal aan volgende eisen:

- voor functies in open lucht waarvoor omwille van milieutechnische of mechanische redenen geen ondoorlatende verharding vereist is, dienen waterdoorlatende verhardingen op een waterdoorlatende fundering aangewend te worden;
- parkeren van personenwagens en andere voertuigen in open lucht dient op waterdoorlatende verharding te gebeuren om een maximale infiltratie van hemelwater te bekomen;
- het gebruik van grind of steenslag is niet toegelaten.

2.7.5. afsluitingen

Het plaatsen van afsluitingen is toegestaan. Ze dienen te bestaan uit palen met draadwerk, al dan niet begroeid door klimplanten, of hekwerken in een donkere kleur. Deze afsluitingen zijn maximum 3,0 meter hoog.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Omwille van de beperkte mogelijkheden om binnen de bestaande context van art. 2 het parkeren op te lossen, is gekozen voor het voorzien van een publieke parking binnen art. 3.

Onder bedrijfsoppervlakte wordt verstaan: de som van de grondoppervlakte, ingenomen voor bedrijfsdoeleinden in open lucht, en de vloeroppervlakte, gebruikt voor bedrijfsdoeleinden, in gesloten gebouwen. Deze laatste vloeroppervlakte wordt gemeten per bouwlaag met inbegrip van de buitenmuren, verminderd met de oppervlakte van de trappen en/of liften. Bergplaatsen en opslagplaatsen maken deel uit van de bedrijfsoppervlakte, de parkeerplaatsen niet.

Op deze manier wordt getracht om de oppervlakte aan verharding die bijdraagt tot een verstoorde waterhuishouding, tot een minimum te herleiden.

Waterdoorlatende materialen zoals bv. grasdallen en -tegels, granulaten, poreuze straatstenen, straatstenen met drainageopeningen, materialen geplaatst met brede voegen, ...

artikel 2: zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Op de rooilijn grenzend aan de Vladslostraat, dient de erfafscheiding te worden uitgevoerd als haag met een hoogte van maximaal 1 m. Bij voorkeur bestaan de hagen uit meidoorn of sleedoorn.

2.8. bouwvrije strook

De op het plan indicatief aangeduide strook dient vrij te blijven van bebouwing en hoogstammige beplanting.

Om een toekomstige verlenging van openbare wegenis mogelijk te maken dient de strook minstens 10,0 m breed te zijn.

TOELICHTEND

toelichting en visie

De hoogte van de erfafscheidingen wordt hier beperkt omwille van de zichtbaarheid en verkeersveiligheid t.h.v. de ontsluiting van het bedrijventerrein en de toegangen tot de individuele bedrijfspercelen.

| VERORDENEND | |
|---------------------------------|----------------------|
| Stedenbouwkundige voorschriften | TOELICHTEND |
| | toelichting en visie |
| | |

artikel 3: zone voor lokale bedrijvigheid - site vlasbedrijf

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemmingsvoorschriften

Binnen deze zone zijn de bestemmingsvoorschriften van art. 2 'zone voor lokale bedrijvigheid' van toepassing.

Aanvullend gelden volgende bepalingen:

- in nevenbestemming is één bedrijfs- of conciërgewoning toegelaten per bedrijf, mits deze geïntegreerd is in de bedrijfsgebouwen. Een bedrijfswoning op het gelijkvloers is niet toegelaten. Een beperkt deel van de woning mag, i.f.v. toegang tot de woning, op het gelijkvloers worden voorzien;
- kantoren, toonzalen en verkoopsruimtes mogen per bedrijf maximaal 25 % van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen;
- i.f.v. de ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn onderdelen bestemd voor aanleg van wegeninfrastructuur, ontsluiting van aanpalende percelen, afwatering, groenstroken, parkeergelegenheid en andere voorzieningen. Het definitieve tracé van de ontsluitingswegen, interne wegen, parkings en andere infrastructuur dient bepaald naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanvragen voor de realisatie van deze infrastructuur.

1.1. deelzone met lage dynamiek

De gronden gelegen binnen onderhavige deelzone, zijn bestemd voor kleinschalige, lokale bedrijven met een beperkt verkeersgenererend karakter en met laagdynamische activiteiten. Volgende hoofdactiviteiten zijn toegelaten:

- opslag;
- beperkte verwerking van goederen;
- laagdynamische productie van goederen.

Deze zone valt onder de categorie 'bedrijvigheid'.

Binnen de deelzone wordt een laagdynamisch karakter beoogd. Daartoe wordt een beperkt verkeersgenerend karakter als voorwaarde opgelegd wat betekent dat verkeersintensieve activiteiten zoals bepaalde productie, distributie-, warehouse-, handels- en transportbedrijven en personeelsintensieve bedrijfsactiviteiten geweerd moeten worden.

Onder laagdynamische productie van goederen wordt begrepen: kleinschalige productie waarbij in hoofdzaak handenarbeid wordt geleverd en waarbij slechts met eenvoudige hulpmiddelen wordt gewerkt.

artikel 3: zone voor lokale bedrijvigheid - site vlasbedrijf

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Activiteiten die geluid-, stof-, of geurhinder veroorzaken zijn niet toegelaten.

1.2. *bestaand vlasbedrijf*

Als overgangsmaatregel en in afwachting van de realisatie van de bestemming blijft de gewestplanbestemming 'zone voor milieubelastende industrieën' mogelijk voor het bestaande historisch gegroeide vlasbedrijf. Alle nevenactiviteiten die horen bij verwerken, bewerken, verpakken en transport van vlas zijn daarbij toegelaten. Dit voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

De bestemming i.f.v. lokale bedrijvigheid kan enkel voor de totaliteit van de zone gerealiseerd worden. Dit betekent dat het niet mogelijk is delen van het bestaand vlasbedrijf af te splitsen i.f.v. de omzetting naar lokale bedrijvigheid. De zone dient bij het verdwijnen van het bestaand vlasbedrijf als één geheel herontwikkeld te worden met inachtneming van de voorwaarden zoals bepaald onder de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.

2. inrichting

Binnen deze zone zijn de inrichtingsvoorschriften van art. 2 'zone voor lokale bedrijvigheid' van toepassing.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Milieubelastende industrieën: zones bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd.

artikel 3: zone voor lokale bedrijvigheid - site vlasbedrijf

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.1. bestaand vlasbedrijf

In afwachting van de realisatie van de bestemming i.f.v. lokale bedrijvigheid geldt voor het bestaand vlasbedrijf volgende:

- de terreinbezetting is beperkt tot de bestaande vergunde constructies. Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte constructies, zijn toegelaten:
 - instandhoudings- en onderhoudswerken;
 - verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande bouwvolume, mits de inplanting op een afstand van minimum 3,0 meter van zonegrenzen gerealiseerd wordt;
- het volume en de afmetingen van de constructies zijn beperkt tot de bestaande vergunde constructies;
- het toegelaten aandeel aan terreinverhardingen is beperkt tot de bestaande vergunde verhardingen.

T.o.v. bovenstaande bepalingen is een afwijking van max. 10% toegestaan in functie van veiligheid en/of toegankelijkheid.

2.2. bezettingscoëfficiënt - bebouwingscoëfficiënt

In afwijking van de bepalingen onder art. 2 - 2.4 geldt voor de percelen binnen art. 3 een maximale bezettingscoëfficiënt van 85% en een maximale bebouwingscoëfficiënt van 60%.

***Bezettingscoëfficiënt:** de bezettingscoëfficiënt is de verhouding tussen de oppervlakte ingenomen voor bedrijfsdoeleinden ten opzichte van de totale oppervlakte van het perceel. Onder 'oppervlakte ingenomen voor bedrijfsdoeleinden' worden alle oppervlaktes gerekend ingenomen door (bedrijfs)gebouwen, verhardingen die functioneel noodzakelijk zijn voor de economische activiteit (i.f.v. parking, dienstwegen, stapelplaatsen in open lucht, ...) en constructies die geen gebouwen zijn (dockshelters, laaddokken, ...).*

***Bebouwingscoëfficiënt:** de bebouwingscoëfficiënt is de verhouding tussen de oppervlakte ingenomen door gebouwen ten opzichte van de totale oppervlakte van het perceel. Een gebouw is een constructie die minstens een dak heeft. Ook ondermeer uitkragende luifels aan een gebouw en halfopen stapelplaatsen (bv. in functie van drogen van materiaal) worden als gebouw meegerekend.*

artikel 3: zone voor lokale bedrijvigheid - site vlasbedrijf

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.3. inrichtingsstudie

Bij elke vergunningsaanvraag dient een inrichtingsstudie te worden gevoegd, die geldt als informatief document voor de vergunningverlenende instantie i.f.v. de beoordeling van de vergunningsaanvraag.

Op deze inrichtingsplannen dienen, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand minimum de volgende gegevens aangeduid te worden:

- de inplanting van alle bebouwing (zowel bestaande, te slopen als nieuwe);
- de parkeerplaatsen op perceelsniveau;
- de stapelplaatsen in open lucht;
- de laad- en losplaatsen;
- de voorziene wegen- en andere infrastructuurwerken i.f.v. ontsluiting en de verplichte publieke parking (zoals bepaald onder art. 3 - 2.6);
- de relatie met de omliggende bebouwing;
- de relatie met het omliggende landschap;
- maatregelen ten behoeve van milieu- en waterbeheersing;
- voorzieningen t.b.v. gescheiden afvoer van DWA en RWA;
- een gedetailleerd beplantingsplan en beplantingsschema van de groenbuffer type B;
- de voorzieningen i.v.m. publiciteit e.d.

De inrichtingsstudie dient de verwezenlijking van de collectieve waterberging (art. 4), de groenbuffer type B (art. 7) en de publieke parking (zie ook onder 2.6) te garanderen.

De gronden binnen de zone worden niet als bouwrijp voor lokale bedrijvigheid beschouwd vooraleer voldaan is aan de bepaling betreffende aanleg van de groenbuffer type B (art. 7), de aanleg van de collectieve waterberging zoals vermeld onder 2.4 van art. 3 en de realisatie van een publieke parking zoals vermeld onder 2.6 van art. 3.

artikel 3: zone voor lokale bedrijvigheid - site vlasbedrijf

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.4. buffering t.o.v. de omgeving

De aanleg van de gronden met bestemming art. 7 'groenbuffer type B' geldt als voorwaarde bij het afleveren van de eerste en volgende vergunningen voor inrichting en/of oprichten van gebouwen binnen onderhavige zone.

2.5. waterberging

Binnen de zone moet er een gescheiden afvoer van DWA en RWA gerealiseerd worden.

Voor de afvoer van regenwater moet er voor de totaliteit van de zone een collectieve waterberging gerealiseerd worden. Deze moet voldoende groot gedimensioneerd worden. De nodige voorzieningen voor waterbeheersing kunnen gerealiseerd worden binnen de zone art. 4 'bouwvrij gebied voor waterbeheersing'.

De realisatie van de voorzieningen voor waterbeheersing geldt als voorwaarde bij het afleveren van de eerste en volgende vergunningen voor inrichting en/of oprichten van gebouwen binnen onderhavige zone.

2.6. parkeren en circulatie

Op elk individueel bedrijfsperceel dient per 200 m² bedrijfsoppervlakte minstens één parkeerplaats en één fietsenstalplaats voorzien te worden, met een absoluut minimum van 3 parkeerplaatsen per bedrijf. In functie van de behoeften, op basis van de bedrijfsactiviteiten, dienen voldoende bijkomende parkeer- en fietsenstalplaatsen voorzien te worden.

Collectieve waterberging: dit betekent dat de oplossing voor de waterproblematiek niet op niveau van de individuele bedrijfspercelen opgelost moet worden, maar dat er op niveau van de zone ruimte voorzien moet worden hiertoe.

De keuze om het regenwater te laten infiltreren in de bodem, af te voeren naar de groenzones of te bufferen in een waterbufferbekken is afhankelijk van de ondergrond van de bodem.

Voorzieningen voor waterbeheersing (bufferbekkens e.d.) kunnen voorzien worden in de zone art. 4 'bouwvrij gebied voor waterbeheersing' waardoor een rechtstreekse vertraagde afvoer in de Praatbeek gerealiseerd kan worden.

artikel 3: zone voor lokale bedrijvigheid - site vlasbedrijf

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

I.f.v. eventuele loading docks moet er op de bedrijfspercelen voldoende ruimte voorzien zijn voor vrachtwagens (trekker, oplegger en/of aanhangwagen) om op het eigen perceel te kunnen staan.

T.b.v. art. 2 moet binnen de zone een publieke parking van min. 25 parkeerplaatsen voorzien worden. Deze dient deel uit te maken van het openbaar domein. De realisatie van de publieke parking geldt als voorwaarde bij het afleveren van de eerste en volgende vergunningen voor inrichting en/of oprichten van gebouwen binnen onderhavige zone.

2.7. ontsluiting

Bij de aanleg van interne ontsluitingsinfrastructuur dient de wegenis een minimale breedte te hebben van 10,0 meter. Deze wegenis dient aan te sluiten op de zone art. 6 'openbare wegenis'.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Er wordt van uit gegaan dat minimum 7,0 m rijweg (6,0 m + 2 x 0,5 m) noodzakelijk is in combinatie met 2 x 1,5 m vrije ruimte voor de noodzakelijk leidingen (totaal 10,0 m).

artikel 4: bouwvrij gebied voor waterbeheersing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemmingsvoorschriften

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, landschapszorg, landbouw (incl. hobbylandbouw) en waterbeheersing nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

Met betrekking tot waterbeheersing zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast in de aanpalende bestemmingszones van dit RUP.

Delen van deze zone kunnen worden ingelijfd in de aanpalende zone art. 5 waarna de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de betreffende artikelen van toepassing worden.

2. inrichting en beheer

Het oprichten van nieuwe gebouwen en vergelijkbare constructies is niet toegestaan, met uitzondering van kleinschalige infrastructuur die gericht is op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw.

Inbreng van reliëfwijzigingen zijn toegelaten als ze in functie staan van of gerelateerd zijn aan waterberging.

Deze zone valt onder de categorie 'bedrijvigheid'.

Zie hiervoor ook de bepalingen van art. 3 'zone voor lokale bedrijvigheid - site vlasbedrijf'.

artikel 4: bouwvrij gebied voor waterbeheersing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De aanleg van beperkte vormen van verharding in functie van toegankelijkheid voor onderhoud is toegelaten. Bij de keuze van verhardingen wordt rekening gehouden met de waterdoorlaatbaarheid en de doelstellingen van het gebied.

TOELICHTEND

toelichting en visie

artikel 5: zone voor waterloop

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor waterloop en daarbijhorende infrastructuur zoals dienstweg, groenvoorzieningen,

Deze zone valt onder de categorie 'bedrijvigheid'.

Het betreft de oeverzijde van de waterloop van tweede categorie, de Praatbeek (WY.1.4.).

2. inrichting en beheer

De waterloop moet als waterloop in stand worden gehouden en mag niet worden gedempt.

De inrichting van de Praatbeek is gericht op het behoud of het versterken van de natuurlijke beekkenmerken met beekbegeleidende oeverstroken waarin de natuurlijke vegetatie kan ontwikkelen.

In het kader van het onderhoud van de waterloop, wordt er een 5,0 meter brede strook voorbehouden en vrijgehouden langs de aanliggende oeverzijde, en dit voor het onderhoud van de waterloop.

Deze strook kan uitgebreid worden binnen de aanpalende zone (art. 4) van het RUP.

De groenaanleg dient te bestaan uit streekeigen plantmateriaal.

Hierdoor is het mogelijk in het kader van waterbeheersing de waterloop en de bijhorende vrije strook te verbreden.

| VERORDENEND | |
|---------------------------------|----------------------|
| Stedenbouwkundige voorschriften | TOELICHTEND |
| | toelichting en visie |
| | |

artikel 6: openbare wegenis

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten en is eveneens bestemd voor voorzieningen inzake het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen en voor de ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden.

Overheids- en nutsgebouwen kunnen eveneens worden opgericht.

Deze zone valt onder de categorie 'bedrijvigheid'.

Overheids- en nutsgebouwen zoals bushaltes, verdeelcabines voor distributie, straatmeubilair, etc.

2. inrichting en beheer

Binnen deze zone is geen bebouwing toegelaten, tenzij i.f.v. openbare nutsvoorzieningen, die verband houden met de openbare wegenis.

Parkeren is toegelaten, het langdurig of systematisch stallen van voertuigen is niet toegelaten binnen de zone.

Langdurig of systematische stallen bv. in functie van herstel, verkoop, recuperatie van onderdelen, gebrek aan stallingsmogelijkheden op eigen terrein, ...

| VERORDENEND | |
|---------------------------------|----------------------|
| Stedenbouwkundige voorschriften | TOELICHTEND |
| | toelichting en visie |
| | |

artikel 7: groenbuffer

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemmingsvoorschriften

De op plan aangeduide plaatsen dienen te worden voorbehouden voor de aanleg van groenbuffers, resp. groenbuffer type A en groenbuffer type B.

De groenbuffer type A kan onderbroken worden t.b.v. de bestaande bedrijven of woningen waarvan (perceels)delen zich in een aanpalende zone bevinden. Bij opsplitsing van het perceel(sdeel) dient de buffer wel te worden voorzien.

Meer specifiek kan de groenbuffer type A onderbroken worden ter hoogte van het 'tracé voor ontsluiting aanpalend bedrijfsperceel' (art. 1), waarbij dan de bepalingen van art. 1 (1.4 en 2.6.) gelden, en ter hoogte van het woonperceel Vladslostraat 32.

De bufferzone heeft als hoofddoel:

- de bedrijven visueel af te schermen en in te passen in de omgeving en zo een landschappelijke inkleding van het bedrijventerrein te bekomen;
- een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving;
- te beletten dat bedrijven hun activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting,...) uitbreiden naar aanpalende percelen.

Ondergeschikt aan het hoofddoel heeft de bufferzone eveneens als doel:

- de nodige voorzieningen te kunnen aanleggen voor het vertraagd afvoeren van het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten en gebouwen. Dit voor zover het hoofddoel van de zone niet in het gedrang komt.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie 'bedrijvigheid'.

Er worden groenbuffers voorzien tussen het bedrijventerrein en de bestaande aanpalende woningen en tussen het bedrijventerrein en de omliggende open ruimte.

Aan de Steenstraat situeert zich een bedrijf waarvan de bedrijfswoning zich bevindt binnen de zone voor wonen en de loods opgenomen is in de zone voor lokale bedrijvigheid. Bij afsplitsing van de beide delen dient de buffer gerealiseerd te worden, maar zolang er een samenhang is tussen de woning en de achterliggende loods, kan de buffer onderbroken worden. Voor de woning aan de Vladslostraat 32 geldt ook dat de buffer pas gerealiseerd moet worden bij splitsen van het perceel.

De achtergronden van het perceel met adres Vladslostraat 32 zijn op heden in gebruik als tuin. Pas wanneer deze de functie van bedrijvigheid krijgen (art. 2) dient de buffer gerealiseerd te worden als afscherming van de woonfunctie.

Hiermee wordt bedoeld dat het visueel afschermen van het bedrijventerrein en het inpassen ervan in de omgeving ervan enerzijds en de nodige voorzieningen i.f.v. waterbeheersing anderzijds geïntegreerd in een totaalvisie uitgewerkt kunnen worden.

artikel 7: groenbuffer

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Elke vorm van bebouwing (met uitzondering van kleinschalige openbare nutsconstructies) is in deze zone verboden evenals het stapelen van goederen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen, etc.

2. inrichting en beheer

De minimale breedte van de groenbuffer is aangeduid op het grafisch plan.

In deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Ook het verharderen van de oppervlakte is verboden. Openbare en nutsvoorzieningen kunnen evenwel wel opgericht worden.

De aanleg van de bufferzones dient te worden gerealiseerd door middel van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. Deze bufferzones dienen uiterlijk het plantseizoen na het beëindigen van de vergunde werken aangelegd te zijn.

De groenbuffer type B en de aanlegwijze ervan dienen voorwerp uit te maken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de herinrichting van (delen van) de zone artikel 3 'zone voor lokale bedrijvigheid - site vlasbedrijf'. Deze bijkomende documenten gelden enkel als informatief document voor de vergunningverlenende instantie i.f.v. de beoordeling van de vergunningsaanvraag. De realisatie van de de groenbuffer type B geldt als voorwaarde bij het afleveren van de eerste en volgende vergunningen voor inrichting en/of oprichten van gebouwen binnen de zone art. 3.

TOELICHTEND

toelichting en visie

artikel 7: groenbuffer

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De groenbuffers moeten i.f.v. onderhoud steeds toegankelijk zijn, daar-
toe kunnen binnen de zone onderhoudsstroken voorzien worden.

Aan de zijde van de bedrijvigheid is het plaatsen van een esthetisch
verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 3,0 meter toe-
gelaten.

De groenbuffers dienen met een eenvormige inrichting en op een land-
schappelijk verantwoorde manier aangelegd te worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

*Eenvormige inrichting: het groenscherm heeft een variabele breedte en loopt door over diverse
eigendommen, maar dient een samenhangend beeld te vertonen.*

