

Stedenbouwkundige voorschriften

Memorie van toelichting 1

Inleiding 2

- 1. **Beslissing tot opmaak** 2
- 2. **Motivering tot opmaak** 2

Feitelijke ruimtelijke context 2

- 1. **Situering** 2
- 2. **Bestaande ruimtelijke structuur** 4
 - 2.1. Verkeersstructuur 4
 - 2.2. Natuurlijke en landschappelijke structuur 4
 - 2.3. Nederzettingsstructuur 5
 - 2.3.1. Bouwkundig erfgoed 5
 - 2.3.2. Woonvernieuwingsgebied 6
 - 2.4. Economische structuur 7
 - 2.5. Agrarische structuur 7
 - 2.6. Toeristische - recreatieve structuur 7
 - 2.7. Lijninfrastructuur 7
 - 2.8. Samenvatting 8

Juridische ruimtelijke structuur 10

- 1. **Juridisch kader** 10
 - 1.1. Gewestplan 10
 - 1.2. BPA's - RUP's 10
 - 1.3. Atlas der Buurtwegen 10
 - 1.4. Verordeningen 11
 - 1.5. Andere 11
- 2. **Vergunningen** 11
 - 2.1. Stedenbouwkundige vergunningen 11
 - 2.2. Milieuvergunningen 11
 - 2.3. Socio-economische vergunningen 11
 - 2.4. Verkavelingsvergunningen 11

Planningscontext 12

1.	Op Vlaams niveau	12
1.1.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).....	12
1.2.	Herbevestiging agrarische structuur	12
1.3.	Atlas van woonuitbreidingsgebieden.....	13
2.	Op provinciaal niveau	13
2.1.	Provinciaal Ruimtelijke Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV)	13
2.2.	Provinciaal fietsroutenetwerk	13
3.	Op gemeentelijk niveau	14
3.1.	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ruiselede	14
3.2.	Mobiliteitsplan Ruiselede.....	17

Gewenste ruimtelijke structuur	18
---------------------------------------	-----------

1.	Ontsluitingsscenario's	18
1.1.	Mogelijke ontsluiting	18
1.1.1.	Via knooppunt N37a - N37	18
1.1.2.	Via knooppunt Tieltstraat - N37 maar met ventweg	18
1.1.3.	Via knooppunt Bundingstr. - N37.....	18
1.1.4.	Via nieuw knooppunt - N37	18
1.1.5.	Via knooppunt Poekestraat - N37.....	18
1.2.	Korte termijn	19
1.3.	Lange termijn	20
2.	Concepten	21
2.1.	C1 - Lokale bedrijvigheid als overgang N37-woonfunctie Ruiselede-centrum	21
2.2.	C2 - Gescheiden verkeersstelsel	21
2.3.	C3 - Duidelijke groenstructuur.....	21
3.	Gewenste ruimtelijke structuur	22
3.1.	Behoefteberekening	22
3.2.	Probleemstelling omtrent behoefteberekeningen	23
3.3.	Bijkomende motivatie na openbaar onderzoek.....	24
3.3.1.	Advies Gecoro	24
3.3.2.	Bijkomende motivatie	24
3.4.	Conclusie behoefteberekeningen.....	25
3.5.	Globale inrichtingsschets	26
3.6.	Nadere uitwerking	31

Toetsing	32
-----------------	-----------

1.	Watertoets.....	32
2.	Trage wegentoets.....	33
3.	Toetsing aan structuurplan	33
4.	Landbouwoets.....	33

Ruimtebalans | planschade | planbaten 34

Op te heffen voorschriften 35

Onteigeningsplan 36

1.	Algemeen	36
2.	Motivering	36
2.1.	Onteigening bij hoogdringendheid	36
2.2.	Concrete percelen	36

Planproces 37

1.	Ontheffing mer-plicht	37
2.	Voorontwerp	37
2.1.	Plenaire vergadering	37
2.2.	Adviezen	37
3.	Ontwerp	38
3.1.	Advies Gecoro	38
3.2.	Bezwaarschriften	38
3.3.	Adviezen	38

Bijlage 41

Stedenbouwkundige voorschriften 1

DEFINITIES 2

ALGEMENE BEPALINGEN 6

ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVGHEID 10

ARTIKEL 2: ZONE VOOR LOKALE ACTIVITEITEN MET BEHOUD BOUWKUNDIG ERFGOED	18
ARTIKEL 3: INDICATIEVE AANDUIDING VOOR OPENBARE WEGENIS	25
ARTIKEL 4: INDICATIEVE AANDUIDING VOOR LINEAIRE GROENSTRUCTUUR	27
ARTIKEL 5: BUFFERZONE	29
ARTIKEL 6: FASE 1 ONTWIKKELING IN OVERLAY	31
ARTIKEL 7: FASE 2 ONTWIKKELING IN OVERLAY	32
ARTIKEL 8: BEHOUD BOUWKUNDIG ERFGOED IN OVERLAY	33
ARTIKEL 9: TOEGANGSWEG IN OVERLAY	34
ARTIKEL 10: DOORSTEEK VOOR FIETS- EN VOETGANGERS IN OVERLAY	35
ARTIKEL 11: ZONE VOOR EENGEZINSWONING	36
ARTIKEL 12: ZONE VOOR FIETS- EN VOETGANGERS (TRAGE WEG)	40

DEFINITIES

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

1. Bebouwde oppervlakte

Is de totale grondoppervlakte van één of meerdere bouwwerken. Verhardingen en constructies die geen gebouw zijn worden niet meegerekend.

2. Bebouwingspercentage

Dit is de verhouding van de bebouwde oppervlakte van het perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele - economische eenheid vormen), uitgedrukt in percent ten opzichte van de oppervlakte van het perceel, gelegen binnen de betrokken bestemmingszone.

3. Verharde oppervlakte

Dit is het totaal aan verhardingen, meer bepaald de bebouwde oppervlakte samen met de ingenomen oppervlakte van constructies die geen gebouw vormen.

4. Verhardingspercentage

Dit is de verhouding van de verharde oppervlakte van het perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele - economische eenheid vormen), uitgedrukt in percent ten opzichte van de oppervlakte van het perceel, gelegen binnen de betrokken bestemmingszone.

DEFINITIES

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

5. Achterkavelgrens

De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de rooilijn langswaar het perceel toegankelijk is. Indien twee of meer kavelgrenzen aan deze definitie kunnen voldoen, wordt slechts deze grens of grenzen, waarop geen gemeenschappelijke muur tussen de hoofdgebouwen bestaat of kan opgetrokken worden, als achterkavelgrens beschouwd.

6. Gebouw

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

7. Hoofdgebouw

Het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

8. Bijgebouw

Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen enzomeer, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone.

Een zwembad, terras of carport is geen gebouw.

DEFINITIES

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

9. Bouwhoogte

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant kroonlijst of dakrand. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Bij geaccidenteerd terrein wordt het maaiveld ter plaatse van de beschouwde gevel als referentie genomen.

9. Bouwdiepte

De bouwdiepte is de diepte van het hoofdvolume dat gemeten wordt tussen de voorbouwlijn en de uiterste achtergevel.

10. Netto-vloeroppervlakte

Met de netto-vloeroppervlakte wordt bedoeld de beloopbare ruimte (minimum hoogte van 1,50 meter) zonder de buitenmuren, kokers, gemeenschappelijke trappen en liften, open terrassen en garages. De binnenmuren worden niet afgetrokken maar meegerekend in de netto - vloeroppervlakte.

11. Kroonlijsthoogte

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

Een landschap, bodem of terrein is geaccidenteerd als het heuvelachtig is. De term heeft betrekking op "accident", dat wat toevallig is ontstaan, in dit geval dus niet geëgaliseerd, niet vlak.

Eventuele terrassen en/of erkers zijn niet inbegrepen.

DEFINITIES

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

12. Bedrijvencentrum

In een bedrijvencentrum kunnen startende ondernemingen zich aan interessante voorwaarden vestigen. Een bedrijvencentrum biedt: kantoren in een aantrekkelijk bedrijfsgebouw, een “all-in” dienstenpakket en coaching en advies.

13. Doorgangsgebouw

In bedrijvencentra kunnen startende ondernemingen zich aan interessante voorwaarden vestigen. Doorgangsgebouwen zijn een verdere stap: hier kunnen snelle groeiers terecht om op korte termijn extra bedrijfsruimte te verkrijgen.

14. Bedrijfsverzamelgebouw

Een bedrijfsverzamelgebouw is een gebouw dat uit verschillende modules bestaat die een bedrijf kan kopen. Dit in tegenstelling tot een doorgangsgebouw of een bedrijvencentrum, waar een bedrijf een module tijdelijk kan huren. Doorgangsgebouwen en bedrijvencentra zijn tevens specifiek gericht op starters.

Door af te stappen van het idee dat elk bedrijf georganiseerd dient te worden op een eigen kavel ontstaan heel wat mogelijkheden tot efficiënt ruimtegebruik. Binnen één kavel kunnen op die manier veel meer bedrijven een plek krijgen, kunnen parkeerplaatsen gemeenschappelijk gebruikt worden, kunnen een gezamenlijke toegang en laad-, los- en overslagzones aangelegd worden.

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

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.

2. Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP

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 voorstelling van het plan.

3. Bepalingen

3.1. *Bepalingen omtrent werken / constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen*

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 en aan de realisatie van de bestemming binnen de zone.

3.2. *Bepalingen omtrent technische voorzieningen*

De voorzieningen voor luchtaanvoer en -afvoer en airconditionering mogen niet op de gelijkvloerse verdieping en niet op de gevelvlakken noch op de terrassen geplaatst worden. Ze moeten in het gebouw worden

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

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

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.

3.3. *Bepalingen omtrent architecturale en ruimtelijke kwaliteit*

- De architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, inkom, uitbouwen, schrijnwerk, ...) dient de getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Uniforme, eentonige wanden en gevels bestaande uit een banale fantasieloze horizontale opeenstapeling van bouwlagen zijn niet toegelaten. Ieder gebouw dient een individueel architecturaal karakter te kenmerken.
- De eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van het lager bouwen en/of het afbouwen dienen te worden afgewerkt.

3.4. *Bepalingen omtrent duurzaamheid*

- Het plaatsen van een groendak is toegelaten binnen iedere zone.
- De inplanting en de oriëntatie van gebouwen dient in de mate van het mogelijke op een zongerichte manier te gebeuren, zodat er optimaal gebruik kan gemaakt worden van passieve zonnewarmte.
- Dakvlakramen en/of glazen serre elementen, 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.

3.5. *Bepalingen omtrent reclamevoorzieningen*

- Het plaatsen van reclamevoorzieningen dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met bijhorende gevel.

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Losstaande reclamevoorzieningen kunnen opgericht worden mits voldaan aan volgende voorwaarden:
 - Maximum oppervlakte van 6,00m².
 - De maximum hoogte mag niet hoger zijn dan de eenvormige naamborden in functie van het bedrijventerrein.
 - De losstaande reclamevoorziening moet op een zelfde evenwijdige afstand van de rooilijn van de interne ontsluitingwegen van het bedrijventerrein staan als de eenvormige naamborden in functie van het bedrijventerrein.
 - Enkel indirecte verlichting is toegestaan.

3.6. *Bepalingen omtrent zendmasten ed*

- Ontvangst- of zendmasten en/of paraboolantennes 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.

3.7. *Bepalingen omtrent waterhuishouding*

- Werken in functie van waterbeheer zijn steeds toegelaten, dit ongeacht de betrokken bestemmingszone.
- Waterbuffering en -beheersing kan binnen elke zone van onderhavig RUP worden ingepast, mits dit gebeurt op een ruimtelijk interessante manier.
- Afvalwater: wanneer geen gemeentelijke afvalwaterrioleringen aanwezig zijn, dient het afvalwater door het bedrijf zelf gezuiverd te worden vooralleer het in het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Dit geldt zowel voor sanitair afvalwater als voor bedrijfsafvalwater.
- Regenwater: teneinde de riolering niet bijkomend te belasten met regenwater, moeten bij realisatie van bebouwing en/of verhardingen

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Onder reclamevoorzieningen wordt niet verstaan, gemeenschappelijke of individuele bewegwijzering of eenvormige naamborden in functie van het bedrijventerrein. De realisator van de openbare infrastructuur staat in voor realisatie van deze bewegwijzering en naamborden.

Bijvoorbeeld GSM masten. GSM-masten worden uit voorzorg best zo ver mogelijk van bewoning ingeplant.

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden naar:

- Hetzij door hergebruik van regenwater, prioritair aan infiltratie en buffering.
- Hetzij naar de bufferzones - groenzones.
- Hetzij naar een te voorzien bufferbekken binnen de bebouwbare of te verharde zones.
- Hetzij te laten indringen in de ondergrond.

3.7. *Bepalingen omtrent Seveso - inrichtingen*

Het inplanten van inrichtingen die vallen onder het samenwerkingsakkoord van 21/06/1999 betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001), is verboden.

3.8. *Bepalingen omtrent bestaande gebouwen*

Het bestaande bedrijfsgebouw, woningen, landbouwbedrijf verhardingen en andere elementen die regelmatig werden vergund, kunnen wat betreft de plaats, bezetting, bereikbaarheid en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Bij grondige verbouwingen, vervangingsbouw, nieuwbouw of nabestemming dienen de voorschriften van onderhavig plan te worden nageleefd.

3.9. *Bepalingen omtrent hoofd- en nevenbestemming*

De hoofdbestemming is de bestemming die meer dan 70% van de totale netto-vloeroppervlakte inneemt, dit t.a.v. het specifieke project of perceel. De nevenbestemming is de bestemming die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming mag maximum 30% van de totale in gebruik zijnde vloeroppervlakte innemen.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Bestaande woning: de huidige centrale woning (artikel 1) zal worden ontsloten op de interne ontsluitingsweg.

Bestaand bedrijfsgebouw: momenteel is het niet mogelijk om een bufferzone te voorzien tussen het bestaande bedrijf en de Bundingstraat - Kapellestraat. Wanneer het huidige bedrijfsgebouw wordt vervangen door vervangings- of nieuwbouw moet er wel een buffering voorzien worden zoals voorzien in onderhavig plan.

ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

1. Bestemming

1.1. Hoofdbestemming

Het bedrijventerrein is bestemd voor lokale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

- Productie, opslag en verwerking van goederen
- Productie van energie
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- Groothandel
- Transport- en distributie-activiteiten
- Gemeentelijke diensten

Naast de bedrijfsperven kunnen delen van het bedrijventerrein ingenomen worden door:

- Collectieve bedrijfsvoorzieningen die anders individueel per bedrijf dienen te worden voorzien.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Kleinhandel
- Kantoren
- Horeca
- Agrarische bedrijven
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage
- Verwerking en bewerking van mest en slib
- De inplanting van inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor bedrijvigheid (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)

Onder lokale bedrijven worden zowel individuele bedrijven als bedrijven binnen een bedrijfsverzamelgebouw bedoeld.

Met productie van energie worden windturbines, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie, warmtekrachtkoppeling, ... verstaan. Ruiselede is niet geselecteerd als zoekzone voor grote windturbines waardoor enkel kleine windturbines (tot 15m masthoogte) mogelijk zijn.

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

Met transport- en distributie-activiteiten worden op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie, dataverwerking en communicatie in relatie met transport- en expeditie-activiteiten verstaan.

Onder gemeentelijke diensten worden brandweer, technische loodsen,... verstaan.

Onder collectieve bedrijfsvoorzieningen worden vergaderzalen, ontmoetingsruimten, administratie, stockage, servers, parkeervoorzieningen, kinderopvang, infopunt, afvaldepot,... verstaan.

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

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

Met agrarische bedrijven worden land-, tuin- of bosbouw, veeteelt of serrebedrijven verstaan.

ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJFVIGHEID

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is niet toegelaten.

1.2. *Nevenbestemming*

- Kantoren, toonzalen 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.
- Per bedrijf is één bedrijfs- of conciërgewoning toegelaten, mits deze geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw.
- Gebouwen en vrije ruimten voor sociale uitrusting, eetzaal, verzorgingslokalen voor eerste hulp bij ongevallen e.d. zijn toegelaten.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

2. Inrichting en beheer

2.1. Inrichting van kavel

2.1.1. Kavelgrootte

De maximale perceelsoppervlakte bedraagt 5000m². Uitzonderingen zijn toegestaan voor:

- Percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijfsgebouwen binnen de onderhavige zone.
- Eén perceel met één of meerdere gebouwen voor startersinfrastructuur, voor zover dit perceel niet groter is dan 1ha.

2.2. Inrichting van bebouwde ruimte

2.2.1. Terreinbezetting bebouwde ruimte

- Bedrijfspercelen:
 - Bebouwingspercentage: minstens 60% van de in het bedrijfsperceel bebouwbare terreinoppervlakte moet ingenomen worden door de onder punt één (1. Bestemming) toegelaten constructies. Parkeerplaatsen en dienstwegen niet inbegrepen
- Collectieve bedrijfsvoorzieningen:
 - Maximum 10% van de totale oppervlakte van onderhavige zone.
 - Percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen moeten een minimum oppervlakte hebben van 1.000m² en tenminste één perceelsgrens met een lengte van minimum 20m hebben die aansluit bij de interne ontsluitingsweg.
 - Percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen dienen niet bebouwd te worden.

Onder startersinfrastructuur worden bedrijventra, doorgangs- en bedrijfsverzamelgebouwen bedoeld. Bedrijfsverzamelgebouwen, doorgangsgebouwen en bedrijventra zijn specifiek gericht op starters. Binnen een bedrijfsverzamelgebouw kan een module gekocht worden, in tegenstelling tot een doorganggebouw of een bedrijventra waar enkel een module kan gehuurd worden.

Het bebouwingspercentage is de verhouding tussen het bebouwde oppervlakte en de totale oppervlakte van het perceel. Parkeerplaatsen en dienstwegen niet inbegrepen. De terreinoppervlakte is de totale perceelsoppervlakte, verminderd met de bouwvrije stroken.

Onder collectieve bedrijfsvoorzieningen worden vergaderzalen, ontmoetingsruimten, administratie, stockage, servers, parkeervoorzieningen, kinderopvang, infopunt, afvaldepot,... verstaan. Bij de concrete toekenning van de bedrijfspercelen aan bedrijven wordt de mogelijkheid van percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen voorgesteld. Indien deze terreinen niet noodzakelijk blijken kunnen de percelen als individuele bedrijfspercelen worden ontwikkeld en volgen ze de het bebouwingspercentage van de bedrijfspercelen. Het doel is om percelen te voorzien die geen minimum bebouwingspercentage opgelegd krijgen (bvb. om een perceel volledig te kunnen gebruiken voor parking van de omliggende bedrijven).

ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.2.2. Koppeling van bedrijfsgebouwen

- Koppeling van maximum twee bedrijfsgebouwen is toegelaten.
- Koppeling van meer dan twee bedrijfsgebouwen is niet toegelaten, uitgezonderd voor de oprichting van een bedrijfsverzamelgebouw.

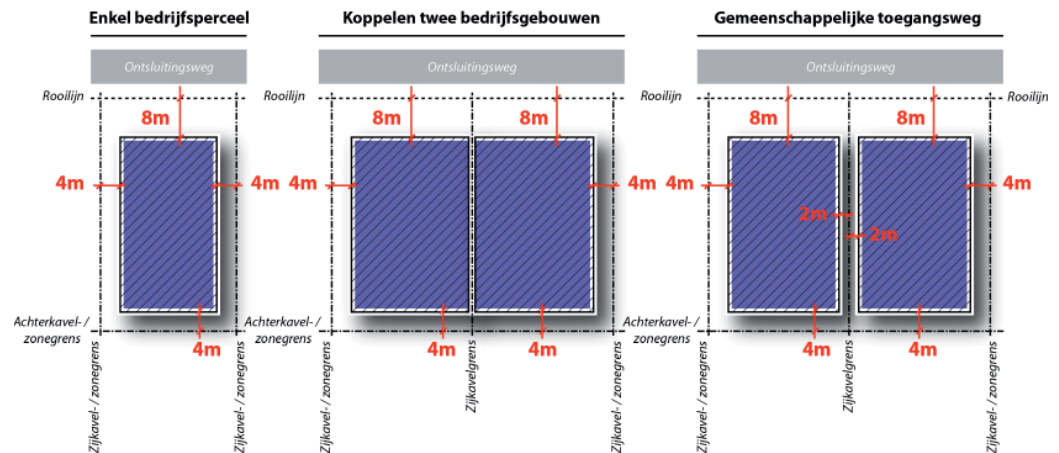
2.2.3. Inplanting van bedrijfsgebouwen

- Ten opzichte van de rooilijn:
 - Minimum 8m van de rooilijn van de interne wegenis binnen het bedrijventerrein.
 - Bij koppeling van bedrijfsgebouwen moeten de voorbouwlijnen ten opzichte van de rooilijn gelijklopend zijn.
- Ten opzichte van de zonegrens en de achterkavelgrens:
 - Minimum 4m ten opzichte zonegrens en de achterkavelgrens.
- Ten opzichte van de zijkavelgrens:
 - Enkel bedrijfsperceel: minimum 4m ten opzichte van de zijkavelgrens.
 - Koppelen twee bedrijfsgebouwen: bij koppeling van twee bedrijfsgebouwen 0.00 meter ten opzichte van één zijkavelgrens.
 - Gemeenschappelijke toegangsweg: Indien langs weerszijden van één zijkavelgrens de bouwvrije strook gebruikt wordt als gemeenschappelijke toegangsweg tot de bedrijfsgebouwen, kan de bouwvrije strook ter hoogte van de toegangsweg herleid worden tot minimum 4.00 meter tussen de twee bedrijfsgebouwen met een minimum van 2m per perceel ten opzichte van de zijkavelgrens.
- Behoudens bovenstaande afstandsregels is de inplanting vrij, voor zover voldaan wordt aan eisen uit andere wetgeving.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

- De inplanting van de gebouwen ten opzichte van de rooilijn van de interne wegenis binnen het bedrijventerrein is vrij, mits behoud van een bouwvrije strook van minstens 8m. Wel is het noodzakelijk dat bij koppeling van bedrijfsgebouwen de voorgevel per koppeling op een gelijke afstand van de rooilijn gebouwd worden.
- Wanneer er voor de toepassing van een gemeenschappelijke toegangsweg wordt gekozen blijft de toegangsweg op deze zijkavelgrens in functie van beide bedrijven, ook na verkoop van één of beide bedrijfsperce(e)l(en).
- Rechtstreekse ontsluiting vanaf de N37 op het bedrijfsperceel is niet toegestaan. De ontsluiting gebeurt via de afslagstrook op de N37 rechtstreeks op de interne ontsluitingswegen.



ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVGHEID

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.2.4. *Bouwhoogte van bedrijfsgebouwen*

- Algemeen: het peil gelijkvloers ligt tussen 0 meter en maximum 0,4 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn. Het peil gelijkvloers wordt gemeten op de rooilijn ter hoogte van de inkomdorpel. Dit geldt niet voor afwijkende bestaande toestandssituaties en in het geval moet worden aangesloten op een bestaand gebouw.
- Kroonlijsthoogte: de kroonlijsthoogte voor de bedrijfsgebouwen bedraagt maximum 12m.
- Koppelen van twee bedrijfsgebouwen: de kroonlijsthoogte van twee gekoppelde bedrijfsgebouwen moet gelijk zijn voor wat betreft de eerste 10m gemeten vanaf de zijperceelsgrens waar de bebouwing gekoppeld wordt met de bebouwing op het aanpalende perceel.

2.2.5. *Dakvorm*

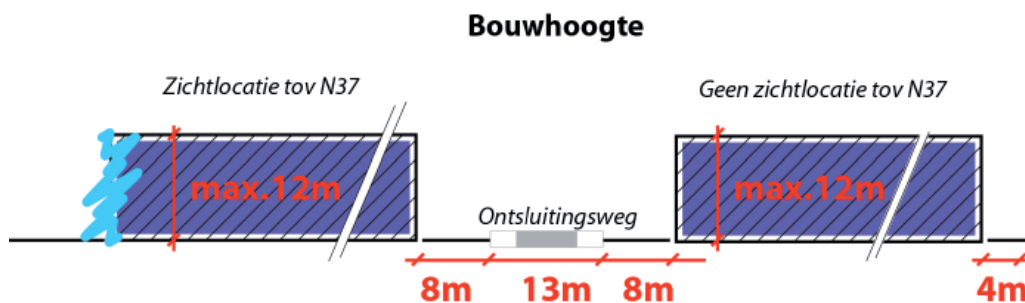
Enkel platte of sheddaken zijn toegestaan. De dakconstructie moet met voldoende draagkracht uitgevoerd worden, zodat een (eventueel latere) plaatsing van PV-panelen over de volledige oppervlakte mogelijk is.

2.2.6. *Bedrijfswoning*

- Per bedrijf is één bedrijfs- of conciërgewoning toegelaten, mits deze geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw.
- De totale bruto vloeroppervlakte voor de huisvesting mag niet meer bedragen dan 200m².
- De maximale grondoppervlakte van de bedrijfswoning bedraagt 150 m².

TOELICHTEND

Toelichting en visie



De dakvorm is, indien het geen sheddak is, verplicht plat mits de noodzakelijk hellingen (bvb. ifv afwatering) maar de noodzakelijke dakhelling mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbare domein. Dit is mogelijk door de kroonlijsthoogte hoger te voorzien dan het dak.

Het is tevens mogelijk om, ifv kwalitatieve architecturale bedrijfsgebouwen, een hellingsgraad te voorzien met de kroonlijst mits deze binnen de maximum opgelegde hoogte blijft. Het plat dak zit dan weggestoken achter de kroonlijst.

Een sheddak is een dakvorm met een reeks evenwijdige zadeldaken met ongelijke schilden.

ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.2.7. Architectuur

- De bebouwing mag geen monotoon karakter hebben, en dient zich in te passen in de omgeving en bij te dragen tot een positief straatbeeld.
- De bedrijven die zich op de zichtlocatie langsheen de N37 vestigen, dienen de voorgevel van het bedrijfsgebouw te richten op de N37. Inkom, ontvangstruimte, burelen, kantoren en parkeerzone dienen aan deze zijde voorzien te worden met ontsluiting vanaf de interne ontsluitingsweg van het bedrijventerrein. Deze bedrijfsgebouwen, de inkleding en de groenaanleg dienen van een hoogwaardige kwaliteit te zijn. De gebouwen en constructies zullen van een architecturale meerwaarde getuigen.
- Teneinde bij de beëindiging van een activiteit de gebouwen te kunnen hergebruiken voor nieuwe activiteiten, dienen de gebouwen dermate geconcipteerd dat ze gemakkelijk aanpasbaar zijn, en bijgevolg een grote flexibiliteit naar invulling toelaten.

2.2.8. Materiaalgebruik

- Gevels van gebouwen moeten opgetrokken worden in eigentijdse en duurzame gevelmaterialen. Deze materialen dienen qua kleur, textuur en schaal inpasbaar te zijn in het straatbeeld.
- Lichte kleuren zijn niet toegelaten.
- Zijn verboden als gevelbekleding: plasticpanelen en kunststof golfplaten.

2.2.9. Opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen

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

- Het stapelen en opslaan is niet toegelaten in de bouwrijpe stroken.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Duurzame gevelmaterialen zijn bijvoorbeeld silxpanelen.

Passiefbouw, het gebruik van ecologische materialen en gevelgroen wordt aangemoedigd.

Grijstinten van bijvoorbeeld sierbeton, beton en terrazzobeton zijn toegelaten.

ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

- De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving.
- De opslag van deze goederen dient afgeschermd te worden door middel van een esthetische scheiding die dezelfde hoogte zal hebben als de gestapelde goederen. Deze hoogte mag niet hoger zijn dan de kroonlijsthoogte van het bedrijfsgebouw.

2.3. Inrichting van niet-bebouwde ruimte

2.3.1. Terreinbezetting niet-bebouwde ruimte

- De niet-bebouwde delen van het bedrijfsperceel kunnen voor maximum 80% verhard worden ten behoeve van parking, toeritten en laad- en losplaatsen.
- Er dient zoveel als mogelijk, gebruik te worden gemaakt, van waterdoorlatende materialen.

2.3.2. In- en uitritten

- Per bedrijfsperceel wordt er een maximale breedte van 10m voor in- en uitritten voorzien. De maximale breedte van 10m mag maximaal in twee toegangen worden verdeeld.
- De aanleg van de in- en uitritten binnen de grenzen van het openbaar domein dient, na voorafgaandelijk schriftelijke goedkeuring door de gemeente, te geschieden met kleinschalige herbruikbare materialen die de aanpalende rijweg niet kunnen bevuilden.

Om een optimale circulatie van de (vracht)wagens op het bedrijfsperceel te verzekeren is het mogelijk om een inrit los van de uitrit te voorzien ipv een toerit die zowel als inrit als uitrit functioneert. Toch wordt de breedte van de toegang tot maximaal 10m beperkt om te verhinderen dat het openbaar domein één grote verharde oppervlakte wordt. Bovendien is de 10m maximaal opsplitsbaar in twee delen (bvb. 5m voor de inrit plus 5m voor de uitrit, of 7m voor in- en uitrit plus 1,5m voor een fietstoegang, of...).

De voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring van de gemeente is geen afzonderlijke procedure maar zal een voorwaarde zijn binnen de vergunningsprocedure.

ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

2.3.3. Parkeervoorzieningen

- Het bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan parkeervoorzieningen, en dit zowel voor bedrijfswagens, voertuigen van personeel en bezoekers als voor fietsen van personeel en bezoekers.
- De parkeerruimte en fietsenstalling kan eveneens met meerdere bedrijven gemeenschappelijk georganiseerd worden op de percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen.
- Per bedrijf dient per 300m² overbouwde oppervlakte minstens een parkeerplaats - of op de bedrijfskavel, of op de percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen - aangelegd te worden met een absoluut minimum van 4 parkeerplaatsen per bedrijf.
- In functie van de behoeften, op basis van de bedrijfsactiviteiten, dienen voldoende bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden.
- Zo nodig kunnen er parkeervoorzieningen ondergronds of bovenop de bebouwing georganiseerd worden.
- Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient door de aanvrager hiervan bewijs worden geleverd.

2.3.4. Afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen van maximum 2,50m hoogte in duurzaam materiaal of levende hagen zijn toegelaten.

Bij de inrichting van een fietsenstalling moet er rekening gehouden worden dat de voorzieningen voor verschillende soorten fietsen geschikt zijn (mountainbikes, bakfietsen, fietsen met fietskarren,...).

De minimum 4 parkeerplaatsen mogen allen voorzien worden op de bedrijfskavel, of allen op de percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen of verdeeld worden op de bedrijfskavel en op de percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen.

ARTIKEL 2: ZONE VOOR LOKALE ACTIVITEITEN MET BEHOUD BOUWKUNDIG ERFGOED

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

1. Bestemming

1.1. Hoofdbestemming

Het gebied wordt bestemd voor lokale bedrijven, kantoorachtigen en ondersteunende functies.

De volgende hoofdactiviteiten zijn toegelaten:

- Private-, overheidsdiensten en kantoren
- Autonome kantoren
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- Productie van energie

Binnen de onderhavige zone worden bedrijven, kantoren en activiteiten toegelaten die geïntegreerd kunnen worden binnen de structuur van de bestaande gebouwen, opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed aangeduid op het verordend plan (Artikel 8 - Behoud bouwkundig erfgoed in overlay), aangevuld met nieuwbouw van de bebouwde oppervlakte van de bestaande gebouwen die niet opgenomen zijn op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Bedrijven en kantoren met een sterk imago en een zekere publieke aantrekkingskracht kunnen hier ingeplant worden.

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor bedrijvigheid (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)

Het doel is om een breed gamma van lokale activiteiten mogelijk te maken binnen de bestaande gebouwen die opgenomen zijn op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, namelijk:

- Achterin gelegen hoeve met losse bestanddelen, zogenaamd "Grooten Eeckhoute":
 - Het woonhuis
 - Links van het huis de stokerij
 - De monumentale dwarsschuur ten zuiden van het erf met wagenhuis en geïncorporeerde stalling.
 - De stalling aan de oostkant.
- De huidige stallen (drie gebouwen) tegen de N37 aan zijn niet opgenomen op de inventaris. De bebouwde oppervlakte van deze drie gebouwen kan gebruikt worden voor vervangingsbouw of nieuwbouw.
- Pijlerkapel "Grooten Eeckhoute"

Onder lokale bedrijven worden zowel individuele bedrijven als bedrijven binnen een bedrijfsverzamelgebouw bedoeld.

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

Met productie van energie worden windturbines, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie, warmtekrachtkoppeling, ... verstaan die ruimtelijke verenigbaar zijn met het behoud van het bouwkundig erfgoed. Ruiselede is niet geselecteerd als zoekzone voor grote windturbines waardoor enkel kleine windturbines (tot 15m masthoogte) mogelijk zijn.

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

ARTIKEL 2: ZONE VOOR LOKALE ACTIVITEITEN MET BEHOUD BOUWKUNDIG ERFGOED

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:

- Productie, opslag en verwerking van goederen
- Groothandel
- Transport- en distributie-activiteiten
- Kleinhandel
- Agrarische bedrijven
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage
- Verwerking en bewerking van mest en slib
- De inplanting van inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord 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.

1.2. Nevenbestemming

- Eén bedrijfs- of conciërgewoning is toegelaten, ruimtelijk en architecturaal verantwoord geïntegreerd in het ruimtelijk geheel.
- Collectieve (bedrijfs)voorzieningen
- Horeca

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Met transport- en distributie-activiteiten worden op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie, dataverwerking en communicatie in relatie met transport- en expeditie-activiteiten verstaan.

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

Met agrarische bedrijven worden land-, tuin- of bosbouw, veeteelt of serrebedrijven verstaan.

Het is toegestaan om de woning te integreren binnen de bestaande bouwvolumes die opgenomen zijn op de inventaris van het bouwkundig erfgoed maar het is tevens mogelijk een nieuwe woning te voorzien die ruimtelijk en architecturaal verantwoord aansluit bij het bouwkundig erfgoed.

Onder collectieve (bedrijfs)voorzieningen worden vergaderzalen, ontmoetingsruimten, administratie, stockage, servers, parkeervoorzieningen, kinderopvang, infopunt, afvaldepot, gebouwen en vrije ruimten voor sociale uitrusting, eetzaal, horeca, verzorgingslokalen voor eerste hulp bij ongevallen e.d. verstaan die ruimtelijk verenigbaar zijn het behoud van het bouwkundig erfgoed.

Het is toegestaan om de collectieve bedrijfsvoorzieningen van de bedrijven gesitueerd in artikel 1 - zone voor lokale bedrijvigheid van onderhavig plan binnen deze zone te voorzien.

Horeca als ondersteunende nevenfunctie is aanvaardbaar, een gehele omvorming tot horeca (horeca als hoofdbestemming) ligt evenwel niet in lijn van het bedrijventerrein.

ARTIKEL 2: ZONE VOOR LOKALE ACTIVITEITEN MET BEHOUD BOUWKUNDIG ERFGOED

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

2. Inrichting en beheer

2.1. Globaal inrichtingsplan

Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient aan de hand van een globaal inrichtingsplan aangetoond te worden dat aan volgende eisen is voldaan:

- Kwalitatief ruimtelijk geheel waarbinnen het bouwkundig erfgoed optimaal tot uiting komt.
- Inpassing van de site in de omgeving met kwalitatieve groenvoorziening. De buffering naar de Bundingstraat toe (Artikel 5 - Bufferzone) maakt integraal deel uit van de inrichtingsstudie.
- Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik in combinatie met een kwalitatieve en ruimtelijk verantwoorde verlichting.
- De parkeerproblematiek is opgelost.
- De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. In deze studie wordt aangetoond dat er tegemoet gekomen wordt aan de gevraagde elementen in het afwegingskader.

Het globaal inrichtingsplan dient voor onderhavige zone aan te tonen dat de geplande ingrepen op een kwalitatieve manier gebeuren en zich maximaal integreren in de omgeving, waarbij de link tussen openbaar domein, bebouwing en onbebouwde delen binnen de zone door realisatie van de specifieke potenties of gewenste ontwikkeling wordt bekomen, en bovendien een meerwaarde betekent voor de directe omgeving.

ARTIKEL 2: ZONE VOOR LOKALE ACTIVITEITEN MET BEHOUD BOUWKUNDIG ERFGOED

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

2.2. Inrichting van bebouwde ruimte

2.2.1. Terreinbezetting en inplanting bebouwde ruimte

Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 20%, waarvan de bestaande bebouwing die opgenomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed moet behouden blijven met de mogelijkheid tot restauratie en (beperkte) renovatie. Maximum 8% van het bebouwingspercentage mag vrij ingeplant worden dmv nieuwbouw, mits voldaan wordt aan eisen uit andere wetgeving en het behoud van een bouwvrije strook van tenminste:

- 20m vanaf de onderhavige zonegrens met de N37.
- 4m vanaf de andere onderhavige zonegrenzen.

Parkeerplaatsen en dienstwegen zijn niet inbegrepen in het maximum bebouwingspercentage.

2.2.2. Bouwhoogte

- Gebouwen opgenomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed: huidige bouwhoogte.
- Nieuwbouw:
 - De pas van de gelijkvloerse vertrekken mag niet meer dan 0,35m boven de peilhoogte van de aanliggende straat of bestaand maai-veld worden voorzien.
 - Er zijn maximum twee volle bouwlagen toegelaten met een maximum kroonlijsthoogte van 7,00m en een maximum nokhoogte van 9,00m

Het maximum bebouwingspercentage van 20% komt overeen met het huidige bebouwingspercentage van de bestaande gebouwen, zowel van de gebouwen die op inventaris van bouwkundig erfgoed als van de drie stallingen tegen de N37 aan. Het is de bedoeling dat er op dit volledige terrein niet meer bebouwing komt dan wat er momenteel aanwezig is. Het bouwkundig erfgoed moet behouden blijven. De bebouwde oppervlakte van de drie stallingen kan gebruikt worden voor vervangingsbouw of nieuwbouw, deze oppervlakte is vrij in te planten binnen de desbetreffende zone mits het respecteren van bouwvrije stroken. De bouwvrije strook langs de N37 bedraagt 20m omdat hier een ontsluitingsweg wordt voorzien, in combinatie met een fiets- en voetgangersverbinding tussen de ontsluitingsweg en de Bundingstraat.

De dakvorm is verplicht plat of in sheddakvorm, behoudens noodzakelijke hellingen (bvb. ifv afwatering) of architecturale verantwoorde hellingen.

ARTIKEL 2: ZONE VOOR LOKALE ACTIVITEITEN MET BEHOUD BOUWKUNDIG ERFGOED

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

2.2.3. Dakvorm

Bij nieuwbouw zijn enkel platte of sheddaken toegestaan. De dakconstructie moet met voldoende draagkracht uitgevoerd worden, zodat een (eventueel latere) plaatsing van PV-panelen over de volledige oppervlakte mogelijk is.

Bij het restaureren of (beperkte) renovatie van het bouwkundig erfgoed blijven de hellende daken behouden.

2.2.4. Bedrijfswoning

- Eén bedrijfs- of conciërgewoning is toegelaten, ruimtelijk en architecturaal verantwoord geïntegreerd in het ruimtelijk geheel.
- De totale bruto vloeroppervlakte voor de huisvesting mag niet meer bedragen dan 250m².

2.2.5. Architectuur

- De architectuur van het bouwkundig erfgoed blijft behouden.
- De gehanteerde architectuur van de nieuwe gebouwen is eigentijds, getuigt van kwaliteit en visie en zoekt een harmonisch samengaan met de karakteristieke en kwalitatieve aanleg van de omgeving en het bouwkundig erfgoed.
- Teneinde bij de beëindiging van een activiteit de gebouwen te kunnen hergebruiken voor nieuwe activiteiten, dienen de gebouwen dermate geconcipieerd dat ze gemakkelijk aanpasbaar zijn, en bijgevolg een grote flexibiliteit naar invulling toelaten.

2.2.6. Materiaalgebruik

Alle nieuwe constructies moeten bestaan uit materialen die qua duurzaamheid en esthetisch uitzicht verantwoord zijn. Deze materialen dienen qua kleur, textuur en schaal in harmonie te zijn met het bouwkundig erfgoed.

De dakvorm voor de nieuwbouw is verplicht plat of in sheddakvorm behoudens de noodzakelijk hellingen (bvb. ifv afwatering) of architecturaal verantwoorde hellingen. Er werd gekozen voor platte daken om te kunnen contrasteren tegen de ruimtelijke vormgeving van het bouwkundig erfgoed. Sheddaken blijven mogelijk vooral indien de agrarische functie zou behouden blijven. Een sheddak is een dakvorm met een reeks evenwijdige zadeldaken met ongelijke schilden.

Passiefbouw, het gebruik van ecologische materialen en gevelgroen wordt aangemoedigd.

ARTIKEL 2: ZONE VOOR LOKALE ACTIVITEITEN MET BEHOUD BOUWKUNDIG ERFGOED

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

2.2.7. *Stockage van materiaal en afvaldepots*

De stockage van materiaal moet binnen de gebouwen georganiseerd worden. Stapelplaatsen in openlucht zijn niet toegelaten.

De afvaldepots zijn buiten de gebouwen slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- De afvaldepots zijn niet toegelaten in de bouwvrije stroken.
- De afvaldepots mogen niet hinderlijk zijn voor de aanpalende gebouwen en omgeving.
- De afvaldepots dienen afgeschermd te worden door middel van een esthetische scheiding die dezelfde hoogte zal hebben dan de afvaldepots.

2.3. Inrichting van niet-bebouwde ruimte

2.3.1. *Terreinbezetting niet-bebouwde ruimte*

De niet-bebouwde ruimte van de onderhavige zone kan voor maximum 50% verhard worden ten behoeve van parking en toeritten. Binnen de bouwvrije stroken is verharding enkel toegelaten om toeritten te maken met de aanpalende ontsluitingswegen, parking zijn niet toegelaten in de bouwvrije stroken.

2.3.2. *Afsluitingen*

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen van maximum 2,50m hoogte in duurzaam materiaal of levende hagen zijn toegelaten.

De productie, opslag en verwerking van goederen is binnen deze zone niet toegelaten. Wel kan er in nevenbestemming collectieve (bedrijfs)voorzieningen, al dan niet voor de bedrijven gesitueerd in de aanpalende zone "Art. 1 - zone voor lokale bedrijvigheid", worden voorzien binnen onderhavige zone. Dit houdt oa stockage en afvaldepots in.

ARTIKEL 2: ZONE VOOR LOKALE ACTIVITEITEN MET BEHOUD BOUWKUNDIG ERFGOED

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

2.3.3. Parkeervoorzieningen

- De parkeervoorzieningen en fietsenstallingen dienen:
 - Verhard te worden met waterdoorlatende materialen.
 - Bruikbaar te zijn voor de bedrijfs- en kantooractiviteiten binnen de desbetreffende zone en, indien noodzakelijk, als collectieve parkeervoorziening voor de aanpalende zone (Art.1 - zone voor lokale bedrijvigheid).
 - Groen ingericht en geïntegreerd dient te worden in een ruimtelijk geheel.
- De behoefte inzake zowel parkeervoorzieningen als fietsenstalling kan gerealiseerd worden in open lucht, ondergronds of op het dak.
- In functie van de behoeften, op basis van de activiteiten, dienen voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen voorzien worden.

In nevenbestemming kunnen er collectieve (bedrijfs)voorzieningen, oa collectief parkeren, worden voorzien binnen de onderhavige zone. Bij de inrichting van een fietsenstalling moet er rekening gehouden worden dat de voorzieningen voor verschillende soorten fietsen geschikt zijn (mountainbikes, bakfietsen, fietsen met fietskarren,...).

Met "groen ingericht" wordt bedoeld dat de parkeerplaatsen en fietsenstallingen moeten worden geïntegreerd in het geheel door middel van groenvoorzieningen zoals bomen, struiken, vaste planten, bodembedekkers, hagen,....

Voldoende parkeerplaatsen houdt in dat er plaatsen voorzien moeten worden voor eigen voertuigen zoals bedrijfswagens, voertuigen van personeel als voertuigen van bezoekers.

De aanvrager kan bewijzen dat hij voldoet aan de eis inzake minimum aantal parkeergelegenheden indien:

- Bij de aanvraag, en in het bijzonder met het globaal inrichtingsplan, blijkt dat hij op eigen terrein de parkeernood kan ondervangen.
- Bij de aanvraag een overeenkomst zit tot gebruik van parkeergelegenheden met de eigenaar van percelen binnen de aanpalende zone (Art.1 - zone voor lokale bedrijvigheid), dit om dubbel / collectief gebruik van parkeerplaatsen te stimuleren.

Naast de noodzakelijke elementen voor een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag (opgelegd in Vlaamse Codex RO en uitvoeringsbesluiten) kan door de aanvrager bewijs mbt parkeervoorzieningen worden geleverd in de vorm van een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.

ARTIKEL 3: INDICATIEVE AANDUIDING VOOR OPENBARE WEGENIS

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
<p>1. Bestemming</p> <p>Deze indicatieve aanduiding is bestemd voor openbare wegenis en daarbijhorende vrije ruimten zoals groenvoorzieningen en voetpaden, en is eveneens bestemd voor voorzieningen inzake het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen.</p>	<p>Toelichting en visie</p> <p>Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor bedrijvigheid (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)</p>
<p>2. Inrichting en beheer</p> <p>2.1. <i>Algemeen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het is toegestaan om maximum 10m evenwijdig met de grafische aanduiding op het verordenend plan af te wijken. Wanneer de openbare wegenis aansluit op een doorsteek voor fiets- en voetgangers (Artikel 10) is minder wegenis voorzien dan aangeduid op het verordenend plan toegelaten, meer wegenis niet. Een doorgang voor fietsers en voetgangers moet wel steeds gerealiseerd worden. ▪ Het is toegestaan om de interne onstuitingsweg met maximaal één ontsluiting op de N37 aan te sluiten. Vrachtvervoer is enkel toegelaten vanaf de aansluiting van de interne ontsluitingsweg met de N37. ▪ Parkeren op de groenstroken is niet toegelaten. <p>2.2. <i>Inrichting wegenis die niet aansluit bij lineaire groenstructuur</i></p> <p>Er wordt een verschil gemaakt van openbare wegenis die evenwijdige aansluit bij de lineaire groenstructuur (artikel 4 - indicatieve aanduiding voor lineaire groenstructuur) en wegenis die dat niet doet.</p>	<p>Wanneer het niet noodzakelijk blijkt om de wegenis volledig tot het laatste perceel door te trekken kan de openbare wegenis vroeger gestopt worden, wel moet er op dat moment een doorsteek voor fiets- en voetgangers gerealiseerd worden om de verbinding voor het zachte verkeer overal mogelijk te maken.</p> <p>Ontsluiting van vrachtverkeer via de Bunding- en Kapellestraat is niet toegelaten. Zwakke weggebruikers, autoverkeer en bestelwagens zijn wel toegelaten via de ontsluiting thv de Bundingstraat.</p> <p>Er wordt vanuit gegaan dat de wegenis die aansluit bij de lineaire groenstructuur moet domineren tegenover de wegenis die niet aansluit bij de lineaire groenstructuur. Binnen de lineaire groenstructuur is er ruimte voor een bomenrij die optimaal kan uitgroeien in combinatie met ruimte voor waterberging. Bovendien zullen de brede groenassen een meerwaarde vormen voor het imago van het bedrijventerrein.</p> <p>Er wordt vanuit gegaan dat 7m rijweg noodzakelijk.</p>

ARTIKEL 3: INDICATIEVE AANDUIDING VOOR OPENBARE WEGENIS

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Wegenis die niet gesitueerd is langsheen de lineaire groenstructuur moet aan de volgende minimum kenmerken voldoen:

- De openbare wegenis en daarbijhorende vrije ruimten in de vorm van twee groenstroken hebben een minimum breedte van 10m tussen de rooilijnen.
- De groenstroken mogen enkel bestaan uit gazon en open water.
- De groenstroken hebben een minimum breedte van 1,5m die aansluit op de rooilijn.

2.3. Inrichting wegenis die aansluit bij lineaire groenstructuur

Er wordt een verschil gemaakt van openbare wegenis die evenwijdige aansluit bij de lineaire groenstructuur (artikel 4 - indicatieve aanduiding voor lineaire groenstructuur) en wegenis die dat niet doet. Wegenis die gesitueerd is langsheen en evenwijdig de lineaire groenstructuur moet aan de volgende minimum kenmerken voldoen:

- De openbare wegenis en daarbijhorende vrije ruimten in de vorm van één groenstroken hebben een minimum breedte van 8,5m tussen de rooilijn en de lineaire groenstructuur.
- De groenstrook heeft een minimum breedte van 1,5m die aansluit op de rooilijn.
- De groenstrook mag enkel bestaan uit gazon, open water en een levende haag. Binnen de groenstrook wordt er verplicht een levende haag voorzien met een tussenruimte van 0,5m tussen de rooilijn en de haag. Deze mag enkel onderbroken worden voor in- en uitritten van de bedrijfspcelen.

TOELICHTEND

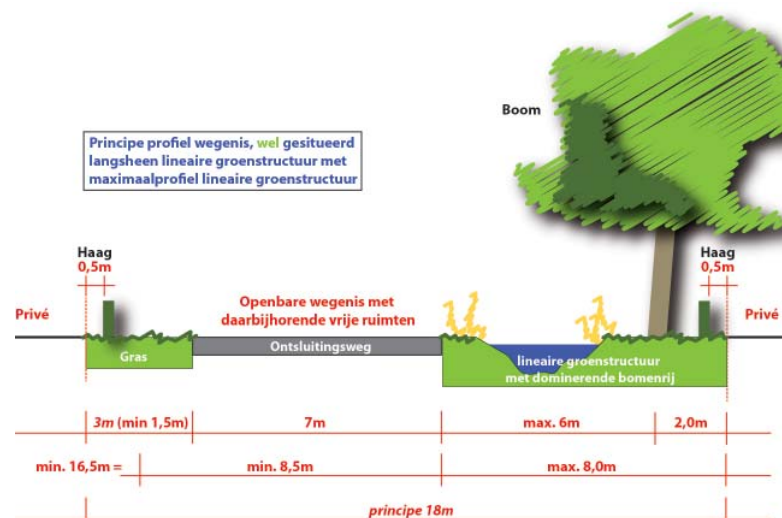
Toelichting en visie

Principe profiel wegenis, niet gesitueerd langsheen lineaire groenstructuur



Principe langsheen beide zijden rijweg drie meter ruimte - tot minimum 1,5m te beperken - voor leidingen, bestaande uit een grasstrook en indien noodzakelijk met waterberging (gracht).

Principe profiel wegenis, wel gesitueerd langsheen lineaire groenstructuur met maximaalprofiel lineaire groenstructuur



Principe langsheen één zijde rijweg drie meter ruimte - tot minimum 1,5m te beperken - voor leidingen, de zijde grenzend aan de groenas vervalt omdat de RWA in de groenas wordt opgevangen. De groenas bestaat uit een wadi met lage begroeiing (oeverplanten...) en een dominerende bomenrij. De bomenrijen worden op 2,0m van rooilijn geplaatst. Er worden levende hagen voorzien met een tussenruimte van 0,5 meter tussen de grens openbaar - privé en de haag, noodzakelijk voor het onderhoud van de haag. De breedte van de lineaire bedraagt minimum 5m en maximum 8m al naargelang de noodzakelijk ruimte voor de waterberging.

ARTIKEL 4: INDICATIEVE AANDUIDING VOOR LINEAIRE GROENSTRUCTUUR

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemming

1.1. Hoofdbestemming

De hoofdbestemming van deze indicatieve aanduiding voor lineaire groenstructuur is enerzijds de ontwikkeling van een dominante bomenrij bestaande uit hoogstammen en anderzijds de waterbuffering ifv het lokaal bedrijventerrein bestaande uit open water.

1.2. Nevenbestemming

- Secundaire bluswaterbekken voor de brandweer.
- Energierecuperatie via ondergrondse installaties.

2. Inrichting en beheer

2.1. Algemeen

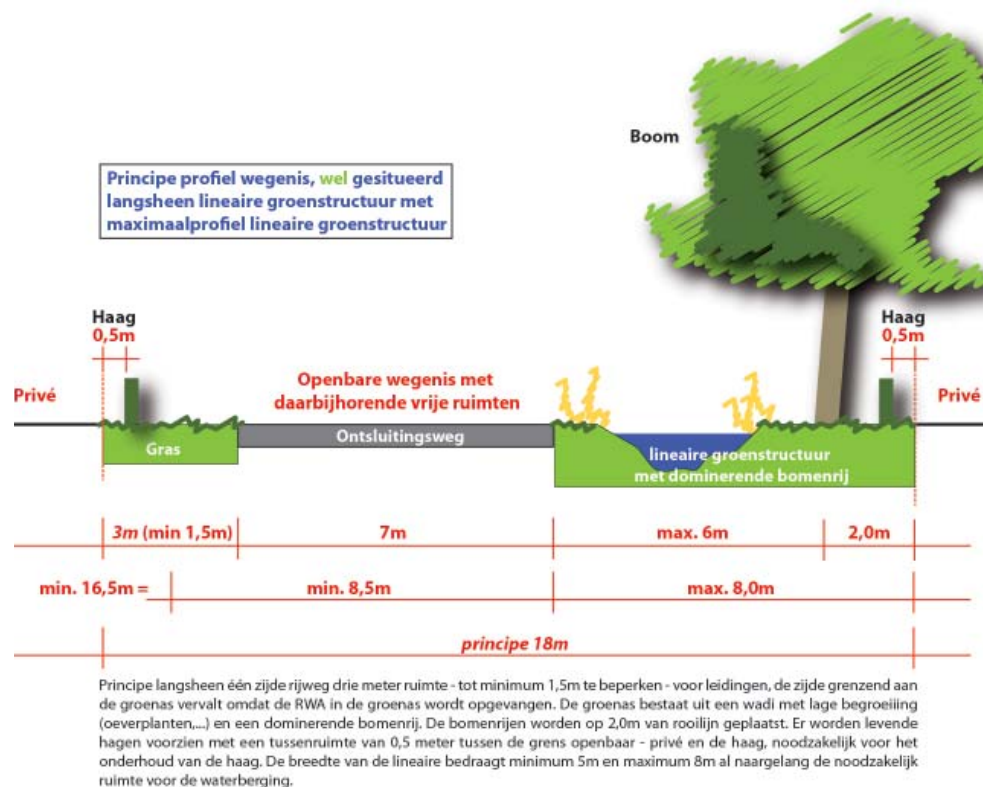
- De lineaire groenstructuur heeft een minimum breedte van 5m en een maximum breedte van 8m. De breedte varieert al naargelang de noodzakelijke ruimte voor waterberging maar moet per lineaire as, zoals aangegeven op het bestemmingsplan, over de volledige lengte gelijk blijven.
- Binnen deze zone is het stapelen van goederen, materialen, afval, grondstoffen, afgewerkte producten, e.d. verboden.
- Binnen deze zone zijn alle vormen van bebouwing en verhardingen verboden met uitzondering infrastructuur ifv de waterbuffering en in- en uitritten van de bedrijfsperven.
- De lineaire groenstructuur wordt gelijktijdig met de aanleg van de openbare weg aangelegd.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor bedrijvigheid (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)

- De realisator van openbare infrastructuur staat in voor de aanleg van de lineaire groenstructuur.
- Het is aangewezen om binnen deze onderliggende groenstroken de waterhuishouding te organiseren (bvb. open afwateringsgrachten voor regenwater die aansluiten bij de waterbufferingsbekkens in de bufferzones).



ARTIKEL 4: INDICATIEVE AANDUIDING VOOR LINEAIRE GROENSTRUCTUUR

VERORDENEND

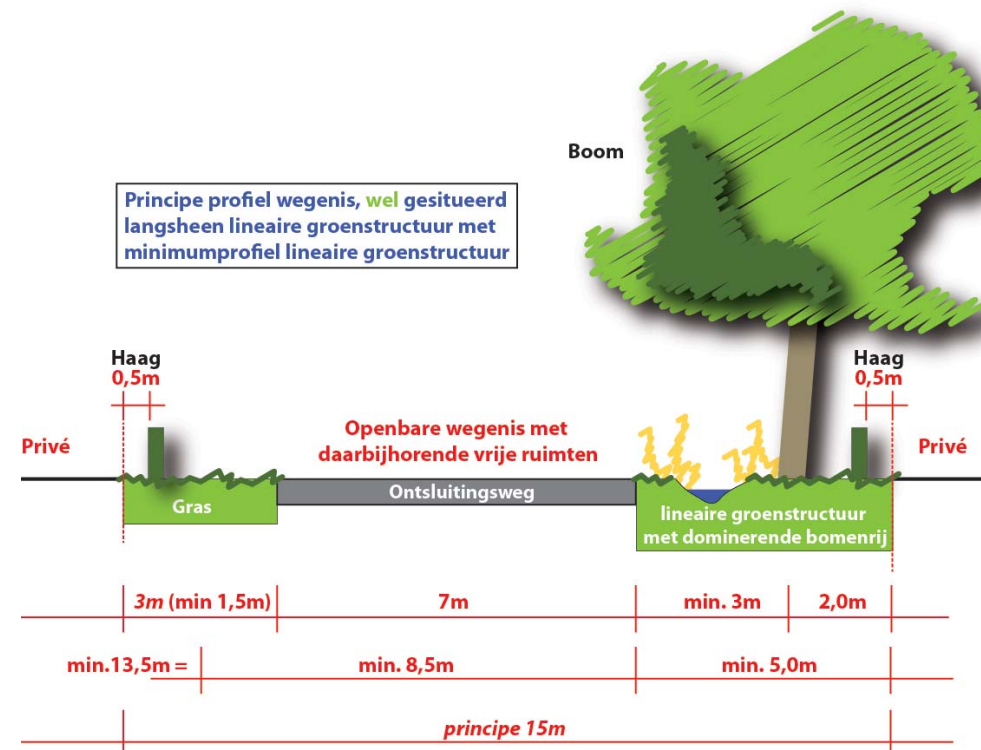
Stedenbouwkundige voorschriften

2.2. Inrichting

- De hoogstammen worden verplicht met een onderlinge afstand van 10m aangeplant. Deze continuïteit wordt enkel onderbroken door de kruisende interne ontsluitingswegen. De situering van de in- en uitritten van de bedrijfsperven wordt aangepast in functie van de onderlinge afstand van 10m tussenruimte van de hoogstammen.
- De hoogstammen worden verplicht op 2m van rooilijn aangeplant. Maximum één boomsoort is toegelaten.
- Op 0,75m van de rooilijn wordt er verplicht een levende haag voorzien. Deze mag enkel onderbroken worden voor in- en uitritten van de bedrijfsperven. Maximum één haagsoort is toegelaten.
- Deze groenassen bestaan, naast de verplichte hoogstammen en hagen, uit gazon in combinatie met voorzieningen in kader van waterhuishouding in de vorm van grachten en wadi's, ingekleed met oeverbeplanting

TOELICHTEND

Toelichting en visie



Principe langsheen één zijde rijweg drie meter ruimte - tot minimum 1,5m te beperken - voor leidingen, de zijde grenzend aan de groenas vervalt omdat de RWA in de groenas wordt opgevangen. De groenas bestaat uit een gracht met lage begroeiing (oeverplanten,...) en een dominerende bomenrij. De bomenrijen worden op 2,0m van rooilijn geplaatst. Er worden levende hagen voorzien met een tussenruimte van 0,5 meter tussen de grens openbaar - privé en de haag, noodzakelijk voor het onderhoud van de haag. De breedte van de lineaire bedraagt minimum 5m en maximum 8m al naargelang de noodzakelijk ruimte voor de waterberging.

ARTIKEL 5: BUFFERZONE

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

1. Bestemming

1.1. Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor buffer in de vorm van groenvoorziening en landschappelijke inkleding.

1.2. Nevenbestemming

Binnen de bufferzone kunnen de nodige voorzieningen getroffen worden voor buffering en afvoer van water mits het visueel bufferend effect van de bufferzone niet gehypothekeerd wordt.

2. Inrichting

- De bufferzone heeft een breedte van 8m en dient beplant te worden met een beplanting van heesters, laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.
- De buffer dient een landschappelijk aanleg te hebben zonder de visuele geslotenheid te verliezen. De groenbuffer dient steeds een visueel gesloten scherm te vormen.
- Binnen deze zone is het stapelen van goederen, materialen, afval, grondstoffen, afgewerkte producten, e.d. verboden. Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer verboden met uitzondering van beperkte onderhoudswegen in functie van de zone.

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor bedrijvigheid (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)

Er wordt een buffering voorzien tussen het bedrijventerrein en de bestaande woningen. Naar de N37 toe wordt er geen buffer voorzien omwille van de zichtlocaties. Langsheen de N37 is er momenteel een bestaande bomenrij aanwezig.

Ruimte voor waterbuffering zal in eerste instantie gezocht worden in de lineaire groenstructuren. Het visueel bufferend effect mag niet in gedrang komen.

De groenbuffer mag een landschappelijke aanleg hebben en dient niet over de volledige lengte even gesloten te voorkomen, doch zonder de visuele inkleding van de lokale bedrijvigheid in het gedrang te brengen. Beken, natuurlijke waterafvoer en waterbuffering kan deel uitmaken van de landschappelijke aanleg van de groenbuffer.

ARTIKEL 5: BUFFERZONE

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

3. Beheer

- De buffer dient integraal aangelegd, onderhouden en in stand gehouden te worden.
- De zone moet aangelegd en beplant zijn uiterlijk in het plantseizoen voor de aanvang van de werken van de oprichting van de bedrijfsgebouwen.

ARTIKEL 6: FASE 1 ONTWIKKELING IN OVERLAY

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

1. Bestemming

De overlay geeft de zone aan waar de bedrijfspercelen als eerste zullen ontwikkeld worden voor lokale bedrijvigheid.

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor bedrijvigheid (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)

Er wordt een fasering in uitgifte gevolgd. De infrastructuur (wegenis, lineaire groenstructuur en buffering) van zowel fase 1 als fase 2 wordt in één keer aangelegd. Op deze manier kunnen de bufferstroken al groeien en wordt de mogelijkheid geboden om de volledige waterbuffering van het volledige bedrijventerrein beter te organiseren. De bedrijfspercelen van de tweede fase mogen wel enkel maar aangesneden worden nadat 75% van de bedrijfspercelen van fase 1 een stedenbouwkundige vergunning heeft voor de oprichting van een bedrijfsgebouw.

2. Inrichting en beheer

- Het is toegelaten om de zone onder de onderhavige overlay onmiddellijk te ontwikkelen volgens de opgelegde voorschriften van de volgende artikels:
 - Artikel 1 - Zone voor lokale bedrijvigheid
 - Artikel 3 - Indicatieve aanduiding voor openbare wegenis
 - Artikel 4 - Indicatieve aanduiding voor de lineaire groenstructuur
 - Artikel 5 - Bufferzone
 - Artikel 10 - Doorsteek voor fiets- en voetgangers in overlay
- Het is toegelaten om de bedrijfspercelen in fase 1 onmiddellijk aan te snijden.

ARTIKEL 7: FASE 2 ONTWIKKELING IN OVERLAY

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

1. Bestemming

De overlay geeft de zone aan waar de bedrijfspercelen in een tweede fase zullen ontwikkeld worden voor lokale bedrijvigheid.

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor bedrijvigheid (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)

Er wordt een fasering in uitgifte gevolgd. De infrastructuur (wegenis, lineaire groenstructuur en buffering) van zowel fase 1 als fase 2 wordt in één keer aangelegd. Op deze manier kunnen de bufferstroken al groeien en wordt de mogelijkheid geboden om de volledige waterbuffering van het volledige bedrijventerrein beter te organiseren. De bedrijfspercelen van de tweede fase mogen wel enkel maar aangesneden worden nadat 75% van de bedrijfspercelen van fase 1 een stedenbouwkundige vergunning heeft voor de oprichting van een bedrijfsgebouw.

2. Inrichting en beheer

- Het is toegelaten om de zone onder de onderhavige overlay onmiddellijk te ontwikkelen volgens de opgelegde voorschriften van de volgende artikels:
 - Artikel 1 - Zone voor lokale bedrijvigheid
 - Artikel 2 - Zone voor lokale bedrijvigheid met behoud bouwkundig erfgoed
 - Artikel 3 - Indicatieve aanduiding voor openbare wegenis
 - Artikel 5 - Bufferzone
 - Artikel 8 - Behoud bouwkundig erfgoed in overlay
 - Artikel 10 - Doorsteek voor fiets- en voetgangers in overlay
- Het aansnijden van de bedrijfspercelen in fase 2 mag op het moment 75% van de bedrijfspercelen van fase 1 een stedenbouwkundige vergunning heeft voor de oprichting van een bedrijfsgebouw.

ARTIKEL 8: BEHOUD BOUWKUNDIG ERFGOED IN OVERLAY

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

1. Bestemming

De overlay, door middel van een steraanduiding, geeft aan welke gebouwen behoren tot de inventaris van het bouwkundig erfgoed, namelijk:

- Achterin gelegen hoeve met losse bestanddelen, zogenaamd "Grooten Eeckhoute":
 - Het woonhuis
 - Links van het huis de stokerij
 - De monumentale dwarsschuur ten zuiden van het erf met wagenhuis en geïncorporeerde stalling.
 - De stalling aan de oostkant.
- Pijlerkapel "Grooten Eeckhoute"

2. Inrichting en beheer

Het bouwkundig erfgoed moet gevrijwaard blijven en verder te ontwikkelen volgens enerzijds de bestaande wetgeving omtrent bouwkundig erfgoed en anderzijds de opgelegde voorschriften van de volgende artikels:

- Artikel 2 - Zone voor lokale bedrijvigheid met behoud bouwkundig erfgoed
- Artikel 5 - Bufferzone
- Artikel 7 - Fase 2 ontwikkeling in overlay

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor bedrijvigheid (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)

Opname in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed betekent voor elk van de erfgoedobjecten dat zij een vorm van vrijwaring voor de toekomst genieten. Deze vrijwaring verschilt echter sterk van een bescherming als monument. Voor beschermde monumenten gelden immers alle juridische bepalingen uit het monumentendecreet.

Ten gunste van gebouwen uit de vastgestelde inventaris gelden er binnen het onroerend erfgoedbeleid, stedenbouwkundig, woon- en energieprestatiebeleid een aantal uitzonderingsmaatregelen, met als doel dit bouwkundig erfgoed zoveel mogelijk te vrijwaren.

ARTIKEL 9: TOEGANGSWEG IN OVERLAY

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

1. Bestemming

De overlay geeft de verbinding aan tussen de openbare wegen binnen het bedrijventerrein volgens Artikel 3 "Indicatieve aanduiding voor openbare wegenis" en de Bundingstraat. Via deze verbinding is vrachtverkeer niet toegelaten.

2. Inrichting en beheer

De inrichting en het beheer van onderhavige zone moet gerealiseerd worden volgens de opgelegde voorschriften van het Artikel 3 "Indicatieve aanduiding voor openbare wegenis", aangevuld met:

- Het verplicht is deskundige maatregelen te treffen om geen doorgang te kunnen geven voor vrachtverkeer.

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor bedrijvigheid (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)

De verbinding tussen de Bundingstraat en de interne ontsluitingswegen van het lokaal bedrijventerrein moet fysiek onmogelijk gemaakt worden voor vrachtverkeer door bijvoorbeeld een wegversmalling, weginrichting, groenvoorziening,... . Zwakke weggebruikers, autoverkeer en bestelwagens zijn wel toegelaten.

ARTIKEL 10: DOORSTEEK VOOR FIETS- EN VOETGANGERS IN OVERLAY

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

1. Bestemming

De overlay geeft de verbinding bestemd als fiets- en voetgangersdoorsteek aan tussen de openbare wegenis binnen het bedrijventerrein volgens Artikel 3 "Indicatieve aanduiding voor openbare wegenis" en enerzijds de Bundingstraat en anderzijds de trage weg volgens Artikel 12 "Zone voor fiets- en voetgangers (trage weg)". Via deze verbinding is mechanisch verkeer niet toegelaten.

2. Inrichting en beheer

- De fiets- en voetgangersdoorsteken en daarbijhorende vrije ruimten hebben een minimum breedte van 4m tussen de rooilijnen. Binnen deze bouwvrije zone is het stapelen van goederen, materialen, afval, grondstoffen, afgewerkte producten, e.d. verboden.
- De doorsteek dient over een breedte van minimum 2,50 meter ten allen tijde toegankelijk te zijn voor wandelaars en fietsers, vrij te zijn van elk obstakel en niet ingenomen worden door gewassen.
- De doorsteek dient dermate geconcipieerd en ingericht zodat hij niet toegankelijk is voor motorisch verkeer. Verhardingen dienen te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.
- De fiets- en voetgangersdoorsteek moet aansluiten op de openbare wegenis (interne ontsluitingswegen bedrijventerrein). De aansluiting op Artikel 12 "Zone voor fiets- en voetgangers (trage weg)" moet gegarandeerd blijven.
- De doorsteek wordt aangelegd door de realisator van het terrein.
- Het is toegestaan om maximum 10.00 m langs beide zijden, evenwijdig met de grafische aanduiding op het verordenend plan af te wijken.

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor bedrijvigheid (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)

ARTIKEL 11: ZONE VOOR EENGEZINSWONING

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

1. Bestemming

1.1. Hoofdbestemming

Het gebied is bestemd voor ééngesinswoningen. Zorgwoningen zijn eveneens toegelaten. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.

1.2. Nevenbestemming

Diensten, vrije beroepen, detailhandel, kleinschalige kantoorfuncties en bijgebouwen zijn in nevenbestemming bij de woonfunctie toegelaten, mits verenigbaar met de woonomgeving. De woonfunctie dient hoe dan ook aanwezig te zijn.

2. Inrichting en beheer

2.1. Bebouwingspercentage

Maximum 60% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen onderhavige zone mag bebouwd worden, inclusief bijgebouwen.

2.2. Inplanting van het hoofdvolume

Er is zowel open, halfopen als aaneengesloten bebouwing toegelaten. Voor de inplanting van het hoofdvolume gelden volgende afstandsregels:

- T.o.v. de rooilijn minimum 5,00m. De uiterste voorbouwlijn bedraagt 8m.

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)

Zorgwoningen is een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- In een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd.
- De ondergeschikte wooneenheid vormt een fysiek geheel met de hoofdwooneenheid
- De ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning
- De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
 - hetzij ten hoogste twee ouderen
 - hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen

Zelfstandige diensten, vrije beroepen, detailhandel en kleinschalige kantoorfuncties zonder de aanwezigheid van een woning op hetzelfde perceel zijn dus niet toegelaten. Deze functies dienen steeds bij een woonfunctie voorzien te worden.

Binnen de bijgebouwen kunnen activiteiten worden uitgevoerd die de overgang vormen tussen het wonen en het achterliggende bedrijventerrein.

Verhardingen, zwembijvers, pergola's, luifels en zwembaden worden niet als "gebouw" aanschouwd.

De voorbouwlijn van het hoofdvolume wordt ingeplant tussen 5 en 8m te rekenen vanaf de rooilijn van de Kapellestraat.

ARTIKEL 11: ZONE VOOR EENGEZINSWONING

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

- T.o.v. de zijperceelsgrens:
 - Bij open bebouwing : minimum 4,00m mits voldaan aan de afstandsregels opgelegd in functie van de lineaire groenstructuur.
 - Bij halfopen en gesloten bebouwing : 0,00m of minimum 3,00 m mits voldaan aan de afstandsregels opgelegd in functie van de lineaire groenstructuur.
- T.o.v. de achterkavelgrens minimum 5,00 meter

2.3. *Bouwdiepte*

De maximum toegelaten bouwdiepte bedraagt:

- Voor open bebouwing 20,00m op het gelijkvloers en 15,00m op de verdieping.
- Voor halfopen en aaneengesloten bebouwing 20,00 meter op het gelijkvloers en 12,00 meter op de verdieping.

2.4. *Bouwhoogte*

- De pas van de gelijkvloerse vertrekken mag niet meer dan 0,35m boven de peilhoogte van de aanliggende straat of bestaand maaiveld worden voorzien.
- Er zijn maximum twee volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag bij hellende of gebogen daken.
- De maximum toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 7,00 meter.
- De maximum toegelaten nokhoogte bedraagt 12,00 meter.

2.5. *Dakvorm*

De dakvorm is vrij te bepalen. Bij hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 55°.

Dakuitbouwen zijn toegelaten, voor zover hun gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan de helft van de breedte van het dak waarin ze zich bevinden.

De maximum bouwdiepte wordt gerekend vanaf de uiterste voorbouwlijn.

Een bouwlaag onder een hellend of gebogen dak die enkel zolder- en bergruimte bevat, en dus geen leefruimtes, slaapkamers, studeerkamers of badkamers wordt niet beschouwd als een onderdakse bouwlaag.

Gebogen daken worden voor wat betreft de 50 °-regel niet beschouwd als hellend.

ARTIKEL 11: ZONE VOOR EENGEZINSWONING

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

2.6. Aansluiting met bebouwing op aanpalende percelen

De dakvormen, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op de aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren tussen aanpalende gebouwen, zodat continuïteit in het straatbeeld bewerkstelligd wordt.

2.7. Architectuur en materiaalgebruik

Gevels van gebouwen moeten opgetrokken worden in kleinschalige, eigentijdse en duurzame gevelmaterialen. Deze materialen dienen qua kleur, textuur en schaal inpasbaar te zijn in het straatbeeld.

Betonpanelen, geprofileerde metaalplaten, plasticpanelen en golfplaten zijn niet toegelaten.

2.8. Bijgebouwen

Vrijstaande constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie en niet inbegrepen in het hoofdvolume, zoals losstaande garages, carports, bergingen, loodsen en tuinhuisjes, evenals carports in een niet-bebouwde zijtuinstrook, kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits het voor deze zone hoger bepaalde bebouwingspercentage niet wordt overschreden en aan volgende voorwaarden is voldaan :

- De totale grondoppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 165m².
- De inplanting van deze gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geenszins hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.

Als overgang naar het achterliggende bedrijventerrein is het binnen deze zone toegelaten om beperkte activiteiten in garages, loodsen,... als nevenbestemming op te richten.

ARTIKEL 11: ZONE VOOR EENGEZINSWONING

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

- Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aanschakeling te gebeuren.
- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.
- De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen.

2.9. Inrichting van de niet bebouwde ruimte

- De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin, en dienen een groene inrichting te krijgen. Maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn.
- Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s), voertuig(en) en dergelijke meer permanent te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel.
- Binnen de niet-bebouwde delen van de zone kan ieder esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 2,5 meter worden toegelaten. Betonpanelen, geprofileerde metaalplaten, plasticpanelen en golfplaten zijn niet toegelaten. Betonstijlen en vlechtdraad met een betonplaat van maximum 0,50m aan de grond is toegelaten.

ARTIKEL 12: ZONE VOOR FIETS- EN VOETGANGERS (TRAGE WEG)

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

1. Bestemming

1.1. Hoofdbestemming

Bestemd voor de instandhouding, herwaardering en doortrekking van de bestaande trage weg.

1.2. Nevenbestemming

Groenvoorziening en landschappelijke inkleding.

2. Inrichting en beheer

- Het tracé dient over een breedte van minimum 1,50 meter ten allen tijde toegankelijk te zijn voor wandelaars en fietsers, vrij te zijn van elk obstakel en niet ingenomen worden door gewassen.
- Verhardingen dienen te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.
- Binnen deze zone is het stapelen van goederen, materialen, afval, grondstoffen, afgewerkte producten, e.d. verboden. Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer verboden met uitzondering het tracé van minimum 1,5m breedte in functie van de trage weg.
- Desbetreffende zone kan gebruikt worden als onderhoudsstrook van de aanpalende bufferzone (Artikel 5 "Bufferzone").

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor bedrijvigheid (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)

- Het betreft zowel de toegankelijkheid voor het onderhoud van de bufferstrook als het onderhoud van de waterbufferingsbekkens.