

gemeente Deerlijk
RUP 16-1 Zonevremde bedrijven in het buitengebied - spoor 1
stedenbouwkundige voorschriften



januari 2017, **definitief vastgesteld**

Colofon

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16
rup@leiedal.be

Opdrachtgever:

Gemeente Deerlijk

Ontwerpers - ruimtelijke planners:

Bram Lattré

In samenwerking met:

Griet Lannoo
Koen Van den Troost

Burgemeester:

Claude Croes

Voorzitter Gemeenteraad:

Claude Croes

Gemeentesecretaris:

Katlijn Copriau

Formele procedure

Eerste plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk
20 januari 2014

Tweede plenaire vergadering voorontwerp
gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
16 november 2015

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting
van: 26 mei 2016

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan: van 8 juni 2016 tot en met
6 augustus 2016

Advies van de gemeentelijke commissie voor
ruimtelijke ordening (GECORO): 22 september 2016

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van:
26 januari 2017

De documenten van dit ruimtelijk uitvoeringsplan
bestaan uit:

Deel I:	Toelichtingsnota en verordenende stedenbouwkundige voorschriften per deelplan
Deel II:	Grafisch register plancompensatie
Deel III:	Verordenend grafisch plan

4.14. Verordenende grafische voorschriften - Deelplan 1: BVBA Vervoer Vannieuwenhuyze

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0. Algemene voorschriften		
0.1	<p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p><i>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken.</i></p> <p><i>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</i></p> <p><i>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</i></p> <p><i>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel voor aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting, ...</i></p>
0.2	<p>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p><i>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies, ...</i></p>
0.3	<p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</p> <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p> <p>Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.</p>	<p><i>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.</i></p> <p><i>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</i></p> <p><i>Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften omwille van technische of hygiënische redenen: bv. het uitbreiden van sanitair bij een horecazaak om aan de wetgeving terzake te beantwoorden.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.4	<p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</p> <p>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer dienen te worden uitgevoerd binnen het plangebied.</p>	<p><i>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 1: zone voor kleine en middelgrote bedrijven		hoofdcategorie: bedrijvigheid
1.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor kleine of middelgrote bedrijvigheid.</p> <p>Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kantoren, detailhandel en beperkte toonzalen met een maximum vloeroppervlakte van 100 m², ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. • Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte per economische entiteit, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Ze dienen op kwalitatieve wijze te worden gerealiseerd, en te beschikken over voldoende lichtinval en luchtkwaliteit. In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf. <p>Volgende soorten bedrijven zijn <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven; • bedrijven met hinderlijke activiteiten voor de omgeving; • distributie en groothandel; • afvalverwerking met inbegrip van recyclage; • verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen; • Seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'; • bedrijven die <u>alleen en uitsluitend</u> zijn gericht op kleinhandel en/of autonome kantoren. 	<p><i>Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • een productiebedrijf met kantoren voor administratie • een productiebedrijf met een bedrijfswoning <p><i>Hinderlijk voor de omgeving kan zijn: op het vlak van rook, stof, reuk, trillingen, geluid, afvalwater en dergelijke.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.2	<p>Aantal economische entiteiten</p> <p>Binnen dit deelplan is maximaal 1 economische entiteit toegelaten.</p>	<p><i>Een economische activiteit is de eenheid van accommodaties (m.i.v. bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning, toeritten, bedieningswegen, stapelplaatsen, groenscherm, ...) voor een bepaalde economische activiteit binnen het plangebied. Nieuwe bijkomende entiteiten worden niet toegelaten.</i></p>
1.3	<p>Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. • Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een bedrijventerrein. 	<p><i>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie en wegbebakening, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</i></p> <p><i>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een vrachtwagentankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postloket, een gemeenschappelijke parking.</i></p>
1.4	<p>Bouwwrije voorlijnstrook</p> <p>Vanaf de rooilijn van de openbare weg geldt een bouwwrije strook van minimum 10 meter aan te leggen als groenzone, opritten en parking.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In deze groenzone is minstens één hoogstammige boom per 25 m² groen verplicht. Plaatsing in groep is mogelijk. De groenaanleg dient te worden gerealiseerd ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na het in werking treden van het bedrijf. • Maximum de helft van de oppervlakte van deze strook kan verhard worden als toegangsweg en parking. Deze parking kan slechts via de toegangswegen van het bedrijf op de openbare weg ontsloten worden. Deze strook mag nooit gebruikt worden als stapelplaats, zelfs niet tijdelijk. • Vanaf de bouwwrije voorlijnstrook t.o.v. de Nieuwenhovestraat, is een strook voorzien met een minimum diepte van 10 m, die uitsluitend bestemd is voor dienstvoorzieningen, zoals de geïntegreerde huisvesting voor bewakingspersoneel, kantoren, dienstgebouwen, ontvangsthall, toonzalen, enzovoort en voor groenaanleg. De eigenlijke bedrijfsgebouwen mogen slechts opgericht worden op 20 m van de rooilijn. 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.5	<p>Maximale terreinbezetting</p> <p>De bebouwing wordt uitgevoerd als één compact en geclusterd geheel dat een terreinbezetting van maximaal 40% bebouwd en 80% bebouwd en verhard respecteert.</p> <p>Deze maximale verhardingsgraden worden berekend op de zone bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven, exclusief de beekoeverstrook en groene buffer.</p>	<p><i>De terreinbezetting kan bv. bestaan uit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 40% bebouwing en 40% verharding (of lagere waarden) • 30% bebouwing en 50% verharding (of lagere waarden) <p><i>en alle andere mogelijkheden die binnen de maximale waarden van bebouwing en bebouwing + verharding vallen.</i></p>
1.6	<p>Bouwvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> • De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 8 m. • Bij extra verharding wordt gebruik gemaakt van semi-doorlatende grondbedekkingen, teneinde hemelwaterinfiltratie te bewerkstelligen. <p>Indien het gevaar bestaat van grondvervuiling door de infiltratie van vervuild water of de verharding intensief wordt gebruikt voor de circulatie van vrachtwagens, dient een volledige verharding te worden aangelegd, het vervuild water dient te worden opgevangen en gezuiverd alvorens het terug te storten op het publieke net.</p>	<p><i>De maximale bouwhoogte van 8 m laat toe aan te sluiten op een harmonische wijze op het bestaande bedrijfsgebouw met nokhoogte van 7 m. Op het aanpalende bedrijventerrein zijn verschillende bedrijfsgebouwen met hogere nokhoogte.</i></p>
1.7	<p>Parkeren</p> <p>Het bedrijf is verplicht op eigen privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.</p> <p>Er geldt een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen voor personenwagens en bestelwagens op eigen terrein.</p> <p>Het bedrijf wordt ook verplicht om op eigen privaat terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.</p>	<p><i>De parkeerbehoefte van het individuele bedrijf kan niet afgewenteld worden op het openbaar domein, maar moet voorzien worden binnen de zone voor kleine en middelgrote bedrijven.</i></p>
1.8	<p>Beeldkwaliteit</p> <p>Het bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruimere omgeving. De buitenmuren moeten een esthetisch uitzicht hebben. Constructies waarbij betonnen platen geplaatst worden tussen zichtbaar blijvende kolommen zijn verboden.</p>	<p><i>Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden</i> • <i>de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.9	<p>Bouwvrije strook t.o.v. perceelscheidingen</p> <p>Vanaf de perceelscheidingen die niet aan de openbare weg palen, een strook van 3 m 50 zodat er permanent een doortocht kan verleend worden door brandbestrijdingswagens.</p>	
1.10	<p>Opslag</p> <p>De opslag van goederen dient maximaal binnen de gebouwen georganiseerd te worden. De opslag in open lucht is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de opslag van goederen in open lucht heeft een maximum hoogte van 2 m; • de opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Men dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen; • de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende gebouwen en de omgeving; • de opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde (zichtbaar vanaf het openbaar domein). 	
1.11	<p>Publiciteit</p> <p>Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw.</p>	
1.12	<p>Afsluitingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indien een afsluiting wordt geplaatst in de 10 m strook t.o.v. de openbare weg, mag deze enkel bestaan uit een haag, al dan niet aangevuld met metaaldraad en mag deze niet hoger zijn dan 2 m. • Afsluitingen geplaatst op de perceelsgrenzen, buiten de bouwvrije 10 m strook t.o.v. de openbare weg en buiten de beekoeverzone t.o.v. de Alfortbeek, moeten uitgevoerd worden in esthetisch verantwoorde materialen en mogen niet hoger zijn dan 2 m. Betonplaten tussen zichtbaar blijvende kolommen zijn verboden. 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
8: groene buffer (overdruk)		
8.1	<p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene buffer tussen het bedrijf en de aanpalende functies:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de buffer heeft een minimum breedte van 2 m; • het hoofddoel is het afschermen van de economische activiteit van de omgeving. <p>Plaatselijke versmallingen of afwijkingen van de groenbuffer kunnen gemotiveerd worden omwille van bestaande toegangswegen, gebouwen of constructies.</p>	<i>Een buffer behoort tot het bedrijf en moet een overgang vormen tussen het bedrijf en de aangrenzende bestemmingen.</i>
8.2	<p>Het gebied moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met streekeigen struiken en bomen die standplaatsgeschikt zijn. De buffer dient voldoende onderhouden te worden en heraanplanting bij uitval is verplicht. Het aanleggen van groentaluds en/of natuurlijke waterberging (wadi, vijver, gracht, ...) is eveneens toegelaten.</p>	
8.3	<p>Het gebied is bouwwrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.</p>	
8.4	<p>Beplantingsplan Een beplantingsplan voor de aanleg van de buffer maakt integraal deel uit van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (voor nieuwbouw, herbouw, uitbreiding of renovatie) van het bedrijf. Het beplantingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p>	<i>Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van het bedrijf in het omliggende landschap.</i>
8.5	<p>Aanleg De aanvrager van de vergunning staat in voor de aanleg van de groene buffer. De groene buffer moet aangelegd en beplant zijn uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de eerste ingebruikname van de bedrijfsgebouwen (na nieuwbouw, herbouw, uitbreiding of renovatie) of bijkomende verharding binnen het plangebied.</p>	<i>De aanleg van de groene buffer wordt verordenend vastgelegd om de kwalitatieve inplanting van het bedrijf in zijn ruimere omgeving te garanderen.</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
9: beekoeverstrook (overdruk) 		
9.1	Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een beek en haar oevers.	<i>Langs weerszijden van de (ingebuisde) waterloop moet vanaf de oeverrand aan weerszijden een vijf meter brede strook volledig vrij blijven van elke nieuwe bebouwing en aanplanting.</i>
9.2	Langs weerszijden van de waterloop moet vanaf de oeverrand aan weerszijden een vijf meter brede strook volledig vrij blijven van elke nieuwe bebouwing en aanplanting (rekening houdend met het te verwachten volume van de aanplanting).	
9.3	Afrasteringen in de langsrichting van de beek worden: <ul style="list-style-type: none"> • ofwel 0,50 m landinwaarts vanaf de kruin van de oever geplaatst en zijn maximaal 1,50 m hoog; • ofwel 5 m landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop geplaatst. 	
9.4	In principe zijn binnen dit gebied geen verhardingen toegelaten, met uitzondering van recreatieve halfverharde paden.	
13: toegang (overdruk) 		
13.1	Het symbool geeft symbolisch de toegang weer tot het bedrijfsperceel voor gemotoriseerd verkeer.	
13.2	De aansluiting op de openbare weg is vrij verschuifbaar zolang de toegang tot de bedrijfsgebouwen gevrijwaard wordt.	<i>Er worden geen bepalingen opgelegd omtrent maximale breedtes van toegangen, gezien de aard van de bedrijvigheid (transport) grote draaicirkels bij het in- en uitrijden vergt.</i>


5.14. Verordenende grafische voorschriften - Deelplan 2: P. Vanwynsberghe - Druant Autoparts BVBA



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0. Algemene voorschriften		
0.1	<p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p><i>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken.</i></p> <p><i>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</i></p> <p><i>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</i></p> <p><i>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel voor aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting, ...</i></p>
0.2	<p>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p><i>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies, ...</i></p>
0.3	<p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</p> <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p> <p>Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.</p>	<p><i>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.</i></p> <p><i>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</i></p> <p><i>Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften omwille van technische of hygiënische redenen: bv. het uitbreiden van sanitair bij een horecazaak om aan de wetgeving terzake te beantwoorden.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.4	<p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</p> <p>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer dienen te worden uitgevoerd binnen het plangebied.</p>	<p><i>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 1: zone voor kleine en middelgrote bedrijven		hoofdcategorie: bedrijvigheid
1.1	<p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kleine of middelgrote bedrijvigheid; • groothandel, distributie en logistiek. <p>Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kantoren, detailhandel en beperkte toonzalen met een maximum vloeroppervlakte van 100 m², ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. <p>Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid</p> <ul style="list-style-type: none"> • worden naar toekomstige activiteiten de effecten op de verkeerssituatie opgenomen als een randvoorwaarde, de huidige situatie wordt als maximum genomen; • moeten de toekomstige activiteiten verenigbaar zijn met de woonomgeving; • worden nieuwe hoogdynamische activiteiten uitgesloten. <p>Volgende soorten bedrijven zijn <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven; • afvalverwerking met inbegrip van recyclage; • verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen; • bedrijven of activiteiten met hinderlijke effecten op de woonomgeving; • Seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'. 	<p><i>Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • een productiebedrijf met kantoren voor administratie • een productiebedrijf met een bedrijfswoning <p><i>De huidige verkeerssituatie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • De eigen transportbewegingen bedragen 250 per dag, het aantal bezoekers bedraagt 85 per dag. • Het bedrijf heeft een ruime parking zodat de omgeving niet belast wordt door parkeren op openbaar domein. <p><i>Verenigbaar met de woonomgeving betekent een afweging op het vlak van rook, stof, reuk, trillingen, geluid, afvalwater, verkeersafwikkeling, ...</i></p>
1.2	<p>Aantal economische entiteiten</p> <p>Binnen dit deelplan is maximaal 1 economische entiteit toegelaten.</p>	<p><i>Een economische activiteit is de eenheid van accommodaties (m.i.v. bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning, toeritten, bedieningswegen, stapelplaatsen, groenscherm, ...) voor een bepaalde economische activiteit binnen het plangebied. Nieuwe bijkomende entiteiten worden niet toegelaten.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.3	<p>Maximale terreinbezetting</p> <p>De bebouwing wordt uitgevoerd als één compact en geclusterd geheel dat een terreinbezetting van maximaal 50% bebouwd en maximaal 80% bebouwd en verhard respecteert van de perceelsoppervlakte.</p>	<p><i>De terreinbezetting kan bv. bestaan uit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 50% bebouwing en 30% verharding (of lagere waarden) • 40% bebouwing en 40% verharding (of lagere waarden) <p><i>en alle andere mogelijkheden die binnen de maximale waarden van bebouwing en bebouwing + verharding vallen.</i></p>
1.4	<p>Bouwvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> • De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 9 m 50. • Het dak van de nieuw te bouwen uitbreiding dient een horizontaal uitzicht te hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of sheddaken. 	<p><i>De maximale bouwhoogte van 9 m 50 laat toe aan te sluiten op een harmonische wijze op het bestaande bedrijfsgebouw met nokhoogte van 9 m 30.</i></p>
1.5	<p>Parkeren</p> <p>Het bedrijf is verplicht op eigen privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.</p> <p>Er geldt een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen voor personenwagens en bestelwagens op eigen terrein.</p> <p>Het bedrijf wordt ook verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.</p>	
1.6	<p>Beeldkwaliteit</p> <p>Het bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving.</p>	<p><i>Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden</i> • <i>de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.7	<p>Opslag</p> <p>De opslag van goederen dient maximaal binnen de gebouwen georganiseerd te worden. De opslag in open lucht is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de opslag van goederen in open lucht heeft een maximum hoogte van 2 m; • de opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Men dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen; • de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende gebouwen en de omgeving; • de opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde (zichtbaar vanaf het openbaar domein). 	
1.8	<p>Perceelsafsluitingen</p> <p>Perceelsbegrenzings dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. De maximale hoogte van de perceelsbegrenzing bedraagt 2 m.</p>	Bij de inrichting dient met zorg te worden omgegaan met de perceelsbegrenzings. Om deze reden worden geen houten panelen, doekafsluiting, kokosmatten, ... toegelaten.
1.9	<p>Publiciteit</p> <p>Aan de noordelijke gevel, uitkijkend op de E17, wordt reclame toegelaten. De reclame beperkt zich, bij uitbreiding, echter tot de gevel en komt niet hoger dan de kroonlijst.</p>	<i>Voor de gevel langs de E17 en zijn eventuele aankleding met reclame wordt gezocht naar een horizontale snelweg-esthetiek die verwijst naar de nabije 'Gaverzicht'-en 'D van Deerlijk'-complexen die zich aan de E17 bevinden.</i>
8: groene buffer (overdruk)		
		
8.1	<p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene buffer tussen het bedrijf en de aanpalende functies:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de buffer heeft een minimum breedte van 4 m • het hoofddoel is het afschermen van de economische activiteit van de omgeving <p>Plaatselijke versmallingen of afwijkingen van de groenbuffer kunnen gemotiveerd worden omwille van bestaande toegangswegen, gebouwen of constructies.</p>	<p><i>Een buffer behoort tot het bedrijf en moet een overgang vormen tussen het bedrijf en de aangrenzende bestemmingen.</i></p> <p><i>De noordelijke groene buffer:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>is laag tegenover de gevel, zodat eventuele reclame zichtbaar is vanaf de E17</i> • <i>maakt het mogelijk om aan een landschappelijke vorm van waterberging en infiltratie te doen</i> • <i>er wordt hierbij gedacht aan streekeigen grassen en rieten</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
8.2	Het gebied moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met streekeigen struiken en bomen die standplaatsgeschikt zijn. De buffer dient voldoende onderhouden te worden en heraanplanting bij uitval is verplicht. Het aanleggen van groentaluds en/of natuurlijke waterberging (wadi, vijver, gracht, ...) is eveneens toegelaten.	
8.3	Het gebied is bouwwrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten, alsook de aanleg van de doorgang van een brandweg in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd.	
8.4	Beplantingsplan Een beplantingsplan voor de aanleg van de buffer maakt integraal deel uit van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (voor nieuwbouw, herbouw, uitbreiding of renovatie) van het bedrijf. Het beplantingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.	<i>Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van het bedrijf in het omliggende landschap.</i>
8.5	Aanleg De aanvrager van de vergunning staat in voor de aanleg van de groene buffer. De groene buffer moet aangelegd en beplant zijn uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de eerste ingebruikname van de bedrijfsgebouwen (na nieuwbouw, herbouw, uitbreiding of renovatie) binnen het plangebied.	<i>De aanleg van de groene buffer wordt verordenend vastgelegd om de kwalitatieve inplanting van het bedrijf in zijn ruimere omgeving te garanderen.</i>
12: uiterste bouwlijn (overdruk)		
12.1	De lijn aangeduid op het verordenend plan duidt de zone aan waarbinnen de bestaande loods kan uitgebreid worden.	
13: toegang (overdruk)		
13.1	Het symbool geeft symbolisch de toegang weer tot het bedrijfsperceel voor gemotoriseerd verkeer.	
13.2	De aansluiting op de openbare weg is vrij verschuifbaar zolang de toegang tot de bedrijfsgebouwen gevrijwaard wordt.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
14: groenschermb (overdruk)		
14.1	<p>Er dient een groenschermb te worden voorzien naar de omliggende woonpercelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het groenschermb heeft een minimum hoogte van 2 m • het groenschermb heeft een minimum breedte van 1,5 m <p>Plaatselijke afwijkingen van het groenschermb kunnen gemotiveerd worden omwille van bestaande toegangswegen, gebouwen of constructies.</p>	<p><i>Ten zuiden, oosten en noordoosten van het bedrijf wordt, gezien de beperkte vrije ruimte tussen de bestaande gebouwen en de perceelsgrens, geen groene buffer voorzien, maar een groenschermb.</i></p>
14.2	<p>Het groenschermb moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met een groene, bladhoudende haag, eventueel gecombineerd met een afsluiting.</p>	
14.3	<p>Aanleg De aanvrager van de vergunning staat in voor de aanleg van het groenschermb. Het groenschermb moet aangelegd en beplant zijn uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de eerste ingebruikname van de bedrijfsgebouwen (na nieuwbouw, herbouw, uitbreiding of renovatie) binnen het plangebied.</p>	<p><i>De aanleg van het groenschermb wordt verordenend vastgelegd om de kwalitatieve inplanting van het bedrijf in zijn ruimere omgeving te garanderen.</i></p>

6.13. Verordenende grafische voorschriften - Deelplan 3: F. Verhoye

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0. Algemene voorschriften		
0.1	<p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p><i>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken.</i></p> <p><i>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</i></p> <p><i>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</i></p> <p><i>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel voor aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting, ...</i></p>
0.2	<p>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p><i>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies, ...</i></p>
0.3	<p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</p> <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p> <p>Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.</p>	<p><i>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.</i></p> <p><i>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</i></p> <p><i>Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften omwille van technische of hygiënische redenen: bv. het uitbreiden van sanitair bij een horecazaak om aan de wetgeving terzake te beantwoorden.</i></p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.4	<p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</p> <p>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer dienen te worden uitgevoerd binnen het plangebied.</p>	<p><i>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</i></p>




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 1: zone voor kleine en middelgrote bedrijven		hoofdcategorie: bedrijvigheid
1.1	<p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor kleine of middelgrote bedrijvigheid.</p> <p>Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Handel, kantoren en beperkte toonzalen met een maximum vloeroppervlakte van 100 m², ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. <p>Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid</p> <ul style="list-style-type: none"> • worden naar toekomstige activiteiten de effecten op de verkeerssituatie opgenomen als een randvoorwaarde, de huidige situatie wordt als maximum genomen; • moeten de toekomstige activiteiten verenigbaar zijn met de woonomgeving; • worden nieuwe hoogdynamische activiteiten uitgesloten. <p>Volgende soorten bedrijven zijn <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven; • groothandel; • afvalverwerking met inbegrip van recyclage; • verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen; • Seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'; • bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn; • bedrijven die <u>alleen en uitsluitend</u> zijn gericht op kleinhandel en/of autonome kantoren. 	<p><i>Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • een productiebedrijf met kantoren voor administratie • een productiebedrijf met een bedrijfswoning <p><i>Verenigbaar met de woonomgeving betekent een afweging op het vlak van rook, stof, reuk, trillingen, geluid, afvalwater, verkeersafwikkeling, ...</i></p>
1.2	<p>Aantal economische entiteiten</p> <p>Binnen dit deelplan is maximaal 1 economische entiteit toegelaten.</p>	<p><i>Een economische activiteit is de eenheid van accommodaties (m.i.v. bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning, toeritten, bedieningswegen, stapelplaatsen, groenscherm, ...) voor een bepaalde economische activiteit binnen het plangebied. Nieuwe bijkomende entiteiten worden niet toegelaten.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.3	<p>Maximale terreinbezetting</p> <p>De bebouwing wordt uitgevoerd als één compact en geclusterd geheel dat een terreinbezetting van maximaal 30% bebouwd en 75% bebouwd en verhard respecteert van de perceelsoppervlakte.</p> <p>De enige toegestane uitbreiding is een uitbreiding langs de achterzijde van het gebouw over een maximale afstand van 20 m t.o.v. de bestaande achtergevel, in het verlengde van de bestaande zijmuren.</p>	<p><i>De terreinbezetting kan bv. bestaan uit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 30% bebouwing en 45% verharding (of lagere waarden) • 20% bebouwing en 55% verharding (of lagere waarden) <p><i>en alle andere mogelijkheden die binnen de maximale waarden van bebouwing en bebouwing+verharding vallen.</i></p>
1.4	<p>Bouwvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> • De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 5 m. • Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken. 	<p><i>De maximale bouwhoogte van 5 m laat toe aan te sluiten op een harmonische wijze op het bestaande bedrijfsgebouw met nokhoogte van 4 m 60.</i></p>
1.5	<p>Parkeren</p> <p>Het bedrijf is verplicht op eigen privaat terrein of terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er geldt een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen voor personenwagens en bestelwagens op eigen terrein. • Het bedrijf wordt ook verplicht om op eigen privaat terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers. 	
1.6	<p>Beeldkwaliteit</p> <p>Het bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving.</p>	<p><i>Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden</i> • <i>de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.7	<p>Opslag</p> <p>De opslag van goederen dient maximaal binnen de gebouwen georganiseerd te worden. De opslag in open lucht is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De opslag van goederen in open lucht heeft een maximum hoogte van 2 m; • de opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Men dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen; • de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende gebouwen en de omgeving; • de opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde (zichtbaar vanaf het openbaar domein). 	
1.8	<p>Publiciteit</p> <p>Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 7: bouwvrije landbouwzone		hoofdcategorie: landbouw
7.1	<p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.</p>	<p><i>De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastic tunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv. kleinschalige zonnepanelen om bv. een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) ... Serres daarentegen behoren tot de niet-toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.</i></p> <p><i>Bebossing in landbouwgebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.</i></p> <p><i>Bouwvrije landbouwzone is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwvrij moet behouden blijven.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
8: groene buffer (overdruk)		
8.1	<p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene buffer tussen het bedrijfsperceel en de aanpalende functies:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de buffer heeft een minimum breedte van 5 m; • het hoofddoel van het groenscherm is het afschermen van de economische activiteit van de omgeving. <p>Plaatselijke versmallingen van de groenbuffer kunnen gemotiveerd worden omwille van bestaande toegangswegen, gebouwen of constructies.</p>	<p><i>Een buffer behoort tot het bedrijf en moet een overgang vormen tussen het bedrijfsperceel en de aangrenzende bestemmingen.</i></p> <p><i>De groene buffer maakt het mogelijk om aan een landschappelijke vorm van waterberging en infiltratie te doen.</i></p>
8.2	<p>Het gebied moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met streekeigen struiken en bomen die standplaatsgeschikt zijn. De buffer dient voldoende te worden onderhouden en heraanplanting bij uitval is verplicht. Het aanleggen van groentaluds en/of natuurlijke waterberging (wadi, vijver, gracht, ...) is eveneens toegelaten.</p>	
8.3	<p>Het gebied is bouwwrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.</p>	
8.4	<p>Beplantingsplan Een beplantingsplan voor de aanleg van de buffer maakt integraal deel uit van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (voor nieuwbouw, herbouw, uitbreiding of renovatie) van het bedrijf. Het beplantingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p>	<p><i>Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van het bedrijf in het omliggende landschap.</i></p>
8.5	<p>Aanleg De aanvrager van de vergunning staat in voor de aanleg van de groene buffer. De groene buffer moet aangelegd en beplant zijn uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de eerste ingebruikname van de bedrijfsgebouwen (na nieuwbouw, herbouw, uitbreiding of renovatie) binnen het plangebied.</p>	<p><i>De aanleg van de groene buffer wordt verordenend vastgelegd om de kwalitatieve inplanting van het bedrijf in zijn ruimere omgeving te garanderen.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
12: uiterste bouwlijn (overdruk) 		
12.1	De lijn aangeduid op het verordenend plan duidt de maximumafstand aan van de gebouwenvolumes t.o.v. de bestaande loods (20 meter).	
13: toegang (overdruk) 		
13.1	Het symbool geeft symbolisch de toegang weer tot het bedrijfsperceel voor gemotoriseerd verkeer.	
13.2	De aansluiting op de openbare weg is vrij verschuifbaar zolang de toegang tot de bedrijfsgebouwen gevrijwaard wordt.	
14: groenscherm (overdruk) 		
14.1	Er dient een groenscherm te worden voorzien naar de omliggende woonpercelen: <ul style="list-style-type: none"> • het groenscherm heeft een minimum hoogte van 2 m; • het groenscherm heeft een minimum breedte van 1,5 m. 	<i>Ten noordoosten van het bedrijf wordt, gezien de toegang tot het bedrijf, geen groene buffer voorzien, maar een groenscherm.</i>
14.2	Het groenscherm moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met een groene, bladhoudende haag, eventueel gecombineerd met een afsluiting.	
14.3	Aanleg De aanvrager van de vergunning staat in voor de aanleg van het groenscherm. Het groenscherm moet aangelegd en beplant zijn uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de eerste ingebruikname van de bedrijfsgebouwen (na nieuwbouw, herbouw, uitbreiding of renovatie) binnen het plangebied.	<i>De aanleg van het groenscherm wordt verordenend vastgelegd om de kwalitatieve inplanting van het bedrijf in zijn ruimere omgeving te garanderen.</i>

7.13. Verordenende grafische voorschriften - Deelplan 4: Casier

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0. Algemene voorschriften		
0.1	<p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p><i>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken.</i></p> <p><i>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</i></p> <p><i>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</i></p> <p><i>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel voor aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting, ...</i></p>
0.2	<p>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p><i>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies, ...</i></p>
0.3	<p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</p> <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p> <p>Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.</p>	<p><i>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.</i></p> <p><i>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</i></p> <p><i>Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften omwille van technische of hygiënische redenen: bv. het uitbreiden van sanitair bij een horecazaak om aan de wetgeving terzake te beantwoorden.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.4	<p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</p> <p>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer dienen te worden uitgevoerd binnen het plangebied.</p>	<p><i>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 2: zone voor bedrijvigheid		hoofdcategorie: bedrijvigheid
2.1	<p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de bestaande bedrijfsactiviteiten en wordt in hoofdzaak gebruikt voor de opslag, verwerking, recyclage en distributie van afvalstoffen zowel in open lucht als in bedrijfsloodsen of luifels.</p> <p>Daarnaast zijn volgende activiteiten en installaties toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kantoren met maximale terreinoppervlakte van 500 m², ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit, voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken; • technische installaties voor materiaalomgang; • technische installaties voor de vlotte aansluiting op het spoornetwerk; • installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie. 	<p><i>Mogelijke afvalstoffen zijn: hout, metalen (ferro en non-ferro), kunststof, ...</i></p> <p><i>Het huidige kantoor heeft een terreinoppervlakte van 310 m².</i></p> <p><i>Met 'technische installaties voor materiaalomgang' wordt bedoeld op kranen, vervoersbanden, pijpleidingen, etc. Deze installaties worden enkel gebruikt voor het vervoer van en naar de opslaglocaties, maar niet voor de verwerking (persen, verkleinen, breken, ...) van de materialen. Zij kunnen vaste fundamenteen hebben.</i></p> <p><i>Technische installaties voor de vlotte aansluiting op het spoornetwerk zijn installaties die het vervoer via het spoor van de materialen mogelijk maakt.</i></p> <p><i>Technische installaties voor de vlotte aansluiting op het spoornetwerk zijn installaties die het vervoer via het spoor van de materialen mogelijk maakt.</i></p>
2.2	<p>Aantal economische entiteiten</p> <p>Binnen dit deelplan is maximaal 1 economische entiteit toegelaten.</p>	<p><i>Een economische activiteit is de eenheid van accommodaties (m.i.v. bedrijfsgebouwen, toeritten, bedieningswegen, stapelplaatsen, groenscherm, ...) voor een bepaalde economische activiteit binnen het plangebied. Nieuwe bijkomende economische entiteiten worden niet toegelaten.</i></p>
2.3	<p>Bouwvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> • De maximale bouwhoogte van een bedrijfsloods, bedrijfsgebouw of luifel is 13 meter. • De maximale hoogte voor het stapelen van goederen in open lucht is 12 meter. 	<p><i>De maximum stapelhoogte in open lucht valt samen met de minimale hoogte van de geluidsmuur. Binnen een luifel kunnen goederen hoger gestapeld worden.</i></p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.4	<p>Maximale bebouwde en verharde oppervlakte</p> <ul style="list-style-type: none"> • De maximale bebouwde oppervlakte is 70%. • De maximale verharde oppervlakte is 100%. <p>De gehele zone kan worden verhard ten einde infiltratie van vervuild regenwater te voorkomen. Deze verharding dient te worden uitgevoerd in niet-waterdoorlatende materialen met een afvoer via een KWS naar een gescheiden rioleringstelsel of waterbufferingsinstallatie.</p>	
2.5	<p>Parkeren</p> <p>Het bedrijf is verplicht op eigen privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.</p> <p>Het bedrijf wordt ook verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het kantoorgebouw.</p>	<p><i>Het bedrijf dient voldoende ruimte te voorzien voor vracht- en personenwagens. Het parkeren of stationeren van vrachtwagens op het openbaar domein is uitgesloten.</i></p>
2.6	<p>Beeldkwaliteit</p> <p>Het bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving.</p>	<p><i>Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden;</i> • <i>de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen.</i>
2.7	<p>Publiciteit</p> <p>Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 3: zone voor buffergroen		hoofdcategorie: bedrijvigheid
3.1	<p>Deze zone is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene buffer tussen het bedrijf en de aanpalende functies. Deze zone speelt bovendien een rol in de groene landschapsopbouw van de omgeving.</p> <p>De zone bestaat uit twee deelzones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de noordelijke bufferzone beplant met hoogstammig groen dat minimaal de hoogte heeft van de geluidsmuur; • de oostelijke bufferzone, waar extra aandacht wordt besteed aan de combinatie tussen het landschappelijk inpassen van de bedrijvigheid, het inpassen van de nodige waterbuffering en de integratie van het openlandschapsgebied van de Veemeersbeek. Bestaande bomenrijen dienen behouden te blijven of vervangen worden door een evenwaardig scherm. 	<p><i>Een buffer behoort tot het bedrijf en moet een overgang vormen tussen het bedrijf en de aangrenzende bestemmingen.</i></p> <p><i>In de buffer (en dan voornamelijk in het oostelijke gedeelte) wordt ook ruimte voorzien voor landschappelijke waterbuffering.</i></p> <p><i>De noordelijke bufferzone sluit aan op een geluidsmuur met minimum hoogte van 8 m.</i></p>
3.2	<p>In de noordelijke bufferzone geldt een absoluut bouw- en verhardingsverbod. Enkel aan de Sint-Elooistraat kan de zone voor buffergroen éénmalig doorbroken worden voor een tweede toegang.</p> <p>In de oostelijke bufferzone geldt een absoluut bouw- en verhardingsverbod, met uitzondering van de inrichting van waterbufferbekkens.</p> <p>Ook het stapelen van goederen is in beide zones absoluut verboden.</p>	
3.3	<p>Beplanting</p> <p>Het gebied moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met streekeigen struiken en bomen die standplaatsgeschikt zijn. In de noordelijke bufferzone wordt gewerkt met hoog opschietende soorten, terwijl in de oostelijke bufferzone gebruik gemaakt wordt van lagere soorten.</p> <p>De buffer dient voldoende onderhouden te worden en heraanplanting bij uitval is verplicht. Het aanleggen van groentaluds en/of natuurlijke waterberging (wadi, vijver, gracht, ...) is eveneens toegelaten. De waterberging dient landschappelijk te worden ingepast, met aandacht voor de aanwezigheid van de Slijpebeek en haar bijhorende fauna en flora.</p>	<p><i>De buffer dient ingericht te worden met een duidelijk besef van de aanwezigheid van de geluidsmuur waartegen het geplaatst wordt.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.4	<p>Bepantingsplan Een bepantingsplan voor de aanleg van het buffergroen maakt integraal deel uit van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (voor nieuwbouw, herbouw, uitbreiding of renovatie) van het bedrijf. Het bepantingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p>	<p><i>Uit het bepantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van het bedrijf in het omliggende landschap.</i></p>
3.5	<p>Aanleg De aanvrager van de vergunning staat in voor de aanleg van het buffergroen. Het buffergroen moet aangelegd en beplant zijn uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de eerste ingebruikname van de bedrijfsgebouwen (na nieuwbouw, herbouw, uitbreiding of renovatie) binnen het plangebied.</p>	<p><i>De aanleg van het buffergroen wordt verordenend vastgelegd om de kwalitatieve inplanting van het bedrijf in zijn ruimere omgeving te garanderen.</i></p>
3.6	<p>De oostelijke bufferzone kan deels voorbehouden worden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van waterbufferbekkens, afwateringsgrachten en waterinfiltratievoorzieningen, die noodzakelijk zijn voor het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied. De buffercapaciteit dient te voldoen aan de eisen opgelegd door de functie en bebouwings- en verhardingsgraad van het bedrijfsterrein.</p> <p>Het geheel is landschappelijk ingewerkt met hoogstammig groen. De waterbufferbekkens mogen het het landschappelijk bufferen van de bedrijfssite naar de aanpalende omgeving niet verhinderen. Minimum 60% van de oostelijke bufferzone kent een groene inkleding en heeft een landschappelijke bufferende functie. Het waterbufferbekken moet ten allen tijde een minimum afstand van 5 meter ten opzichte van de oostelijke perceelsgrens van het plangebied bewaren.</p>	<p><i>De waterinfiltratievoorzieningen en waterbufferbekkens moeten volgens de vigerende wetgeving inzake de vertraagde afvoer en buffering van hemelwater worden aangelegd.</i></p> <p><i>Niet de volledige oostelijke bufferzone kan worden ingenomen met een waterbufferbekken. Schatting van de nodige buffercapaciteit: 8 ha afvloeiend terrein à rato van een nodige capaciteit van 188 m³/ha resulteert in 1.500 m³), terwijl de oostelijke bufferzone Deze berekening is louter richtinggevend en doet geen afbreuk aan de vigerende milieuwetgeving terzake.</i></p> <p><i>Het geheel wordt ingekleed met hoogstammig groen dat zich integreert met het bebost gebied ten oosten van het plangebied, zodat de visuele groene buffer samengaat met de waterberging. Slechts 40% van het terrein binnen de overdruk kan worden ingenomen voor de waterbufferbekkens. De resterende ruimte moet met voldoende hoog groen worden ingericht. Een deel van de landschappelijke inkleding werd reeds oostelijk ingericht buiten het plangebied.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 4 : zone voor wonen met beperkte nevenfuncties		hoofdcategorie: wonen
4.1	<p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p> <p>Binnen de zone zijn ook volgende nevenfuncties toegelaten: kleinhandel, kantoren en diensten, socio-culturele voorzieningen, gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>Nevenfuncties kunnen alleen op de gelijkvloerse verdieping van het hoofdgebouw, met een maximum vloeroppervlakte van 100 m². De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekking worden toegelaten.</p>	<p><i>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</i></p> <p><i>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden</i></p> <p><i>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, ...</i></p> <p><i>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden, ...</i></p> <p><i>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf, ...</i></p> <p><i>Gemeenschapsvoorzieningen: crèche, ...</i></p>
4.2	<p>Woningtypologie</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoningen in open bebouwing. 	
4.3	<p>Aantal bouwlagen en dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdvolume: maximum 1 bouwlaag + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume • Nevenvolumes en bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog <p>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.</p> <p>De dakvorm is vrij te kiezen. Indien gekozen voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Deze dakhelling kan slechts beperkt doorbroken worden door dakkappen en andere uitpandige constructies. Indien gekozen wordt voor een teruggetrokken bouwlaag in het dakvolume met plat dak dient deze bouwlaag zich in te schrijven binnen het maximum gabariet met hellend dak.</p>	<p><i>Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan worden voorzien onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak blijven.</i></p> <p><i>Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages, ...</i></p> <p><i>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage, ... Per definitie moet een half-ondergrondse bouwlaag minimum 1,50 m onder het maaiveldniveau worden gebouwd.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.4	De bijgebouwen zijn toegelaten in de tuinstrook en/of in de strook naast het hoofgebouw. De vloeroppervlakte mag maximum 40,0 m ² bedragen.	<i>Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuizen, garages, serres, zwembaden, enz...</i> <i>Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum terreinbezetting niet wordt overschreden.</i>
4.5	Terreinbezetting Maximale terreinbezetting: 50% Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing in rekening gebracht (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw), maar niet de verharding.	
4.6	Perceelsafsluitingen Perceelsbegrenzingsen dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. De maximale hoogte van de perceelsbegrenzing bedraagt 2 m. De perceelsbegrenzing aan het openbaar domein dient te worden uitgevoerd als bakstenen muur of als levende haag (eventueel gecombineerd met een staaldraadafsluiting).	<i>Bij de inrichting dient met zorg te worden omgegaan met de perceelsbegrenzingsen. Om deze reden worden geen houten panelen, doekafsluiting, kokosmatten, ... toegelaten op de grenzen met het openbaar domein.</i> <i>Bij traditionele woningen met een voortuin wordt de tuinmuur of de haag bij voorkeur laag gehouden (bv. 70 cm). Bij toepassing van een nieuwe woontypologie (bv. patiowoningen), zal een uniforme ommuring van 2 m bijdragen tot de architecturale kwaliteit van het project.</i>
Zone 5 : zone voor parkeren		hoofdcategorie: wonen
5.1	Deze zone wordt voorzien voor het parkeren van voertuigen. Hiertoe worden duidelijke markeringen aangebracht. Maximaal 50% van de zone kan verhard worden. Groen wordt gebruikt om het geheel in het landschap in te passen. Het is verboden materialen op te slaan of te stapelen in deze zone.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 6: zone voor openbare weginfrastructuur		hoofdcategorie: lijninfrastructuur
6.1	<p>Deze zone is bestemd voor openbare weginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare weginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	<p><i>Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan:</i></p> <p><i>al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</i></p> <p><i>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.</i></p>
6.2	Het stationeren van goederenvervoer op de openbare weginfrastructuur is verboden.	
10: private oprit (overdruk) 		
10.1	Op de perceelsgrens waar dit symbool weergegeven wordt, kan een oprit en afrit voor personenwagens en vrachtwagens worden aangelegd.	
10.2	De oprit is voldoende breed om een veilige in- en uitrit voor vrachtwagens en hulpdiensten te garanderen.	<i>De exacte breedte van de oprit is afhankelijk van het wegtracé, aanpalende bermen en grachten, en moet blijken uit de vergunningsaanvraag en het plan voor de heraanleg van het openbaar domein.</i>
10.3	De oprit kan verschuiven over een maximale afstand van 8 m.	
10.4	<p>Heraanleg openbaar domein</p> <p>Een plan voor de heraanleg van het openbaar domein en de openbare wegenis ten gevolge van de nieuwe ontsluiting maakt integraal deel uit van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de private oprit. Het plan houdt rekening met de benodigde draaicirkels voor het goederentransport en een kwalitatieve en veilige verkeerssituatie voor de zachte weggebruiker.</p> <p>Het plan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p>	<i>Uit het plan voor de heraanleg van het openbaar domein en de bijhorende motivatie moet blijken dat het de nieuwe oprit een kwalitatieve en veilige verkeerssituatie bewerkstelligt ter hoogte van de Sint-Elooistraat.</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
11: geluidsmuur en bufferscherm (overdruk) 		
11.1	<p>Er wordt een geluidsmuur (keermuur) voorzien aan de noord- en oostzijde van het perceel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • deze keermuur buffert geluid en stof van het productieproces naar de omliggende recreatieve en residentiële functies; • de muur is minimum 8 meter hoog en is zo geplaatst dat ze ook als structurele muur kan fungeren voor eventuele loodsconstructies. <p>Enkel aan de Sint-Elooistraat kan de geluidsmuur en bufferscherm eenmalig doorbroken worden voor een tweede toegang.</p>	
11.2	Voorgaande bepalingen gelden voor nieuw op te richten geluidsmuren. Bestaande geluidsmuren kunnen volstaan indien zij niet meer dan 20 meter afwijken van het vooropgestelde tracé en minimaal 8 meter hoog zijn.	
14: groenscherm (overdruk - symbolisch) 		
14.1	<p>De aslijn geeft symbolisch aan waar een groenscherm moet worden aangelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het groenscherm heeft een minimum hoogte van 2 m; • het groenscherm heeft een minimum breedte van 2 m. 	<i>Ten noorden van het bedrijf wordt, gezien de beperkte vrije ruimte tussen de bestaande gebouwen en de perceelsgrens geen groene buffer voorzien, maar een groenscherm.</i>
14.2	Het groenscherm moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met een groene, bladhoudende haag, eventueel gecombineerd met een afsluiting.	
14.3	<p>Aanleg</p> <p>De aanvrager van de vergunning staat in voor de aanleg van het groenscherm. Het groenscherm moet aangelegd en beplant zijn uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de eerste ingebruikname van de bedrijfsgebouwen (na nieuwbouw, herbouw, uitbreiding of renovatie) binnen het plangebied.</p>	<i>De aanleg van het groenscherm wordt verordenend vastgelegd om de kwalitatieve inplanting van het bedrijf in zijn ruimere omgeving te garanderen.</i>

8.13. Verordenende grafische voorschriften - Deelplan 5: Pascha Velvet Vansteenkiste ESTL


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0. Algemene voorschriften		
0.1	<p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p><i>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken.</i></p> <p><i>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</i></p> <p><i>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</i></p> <p><i>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel voor aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting, ...</i></p>
0.2	<p>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p><i>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies, ...</i></p>
0.3	<p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</p> <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p> <p>Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.</p>	<p><i>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.</i></p> <p><i>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</i></p> <p><i>Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften omwille van technische of hygiënische redenen: bv. het uitbreiden van sanitair bij een horecazaak om aan de wetgeving terzake te beantwoorden.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.4	<p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</p> <p>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer dienen te worden uitgevoerd binnen het plangebied.</p>	<p><i>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 1: zone voor kleine en middelgrote bedrijven		hoofdcategorie: bedrijvigheid
1.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor bedrijvigheid.</p> <p>Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kantoren, detailhandel en beperkte toonzalen met een maximum vloeroppervlakte van 100 m², ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. • Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte per economische entiteit, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Ze dienen op kwalitatieve wijze te worden gerealiseerd, en te beschikken over voldoende lichtinval en luchtkwaliteit. In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf. <p>Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid</p> <ul style="list-style-type: none"> • worden naar toekomstige activiteiten de effecten op de verkeerssituatie opgenomen als een randvoorwaarde; • moeten de toekomstige activiteiten verenigbaar zijn met de woonomgeving; • worden hoogdynamische activiteiten uitgesloten. <p>Volgende soorten bedrijven zijn <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven; • distributie en groothandel; • afvalverwerking met inbegrip van recyclage; • verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen; • Seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'; • bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn; • bedrijven die <u>alleen en uitsluitend</u> zijn gericht op kleinhandel en/of autonome kantoren. 	<p><i>Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • een productiebedrijf met kantoren voor administratie • een productiebedrijf met een bedrijfswoning <p><i>Verenigbaar met de woonomgeving betekent een afweging op het vlak van rook, stof, reuk, trillingen, geluid, afvalwater, verkeersafwikkeling, ...</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.2	<p>Aantal economische entiteiten Binnen dit deelplan zijn maximaal 2 economische entiteiten toegelaten.</p>	<p><i>Een economische activiteit is de eenheid van accomodaties (m.i.v. bedrijfsgebouwen, toeritten, bedieningswegen, stapelplaatsen, groenscherm, ...) voor een bepaalde economische activiteit binnen het plangebied. Nieuwe bijkomende entiteiten worden niet toegelaten.</i></p>
1.3	<p>Bouwvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> • De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 7,50 m. • Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken. 	<p><i>De maximale bouwhoogte van 7,50 m laat toe aan te sluiten op een harmonische wijze op het bestaande bedrijfsgebouw met nokhoogte van 7 m 40.</i></p>
1.4	<p>Maximale verharde oppervlakte De gehele zone met uitzondering van de groene buffer en het groenscherm kan worden verhard ten einde infiltratie van vervuild regenwater te voorkomen. Deze verharding dient te worden uitgevoerd in niet-waterdoorlatende materialen met een afvoer via een KWS naar een gescheiden rioleringstelsel of waterbufferingsinstallatie.</p>	
1.5	<p>Parkeren Het bedrijf is verplicht op eigen privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. Er geldt een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen voor personenwagens en bestelwagens op eigen terrein. Het bedrijf wordt ook verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.</p>	<p><i>De parkeerbehoefte voor bezoekers, werknemers en leveringen mag niet worden afgewenteld op het openbaar domein.</i></p>
1.6	<p>Toegang Elke kavel mag 1 toegang nemen van max. 8 m breedte ter hoogte van de rooilijn, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.7	<p>Beeldkwaliteit Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving.</p>	<p><i>Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden;</i> • <i>de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen.</i>
1.8	<p>Opslag De opslag van goederen dient maximaal binnen de gebouwen georganiseerd te worden. De opslag in open lucht is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de opslag van goederen in open lucht heeft een maximum hoogte van 2 m; • de opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Men dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen; • de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende gebouwen en de omgeving; • de opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde (zichtbaar vanaf het openbaar domein). 	
1.9	<p>Publiciteit Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
8: groene buffer (overdruk)		
8.1	<p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene buffer tussen het bedrijfsperceel en de aanpalende functies:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de buffer heeft een minimum breedte van 5 m waar mogelijk, anders de gehele strook tussen de perceelsgrens en de bestaande bebouwing; • het hoofddoel van de groene buffer is het afschermen van de economische activiteit van de omgeving. <p>Plaatselijke versmallingen van de groenbuffer kunnen gemotiveerd worden omwille van bestaande toegangswegen, gebouwen of constructies.</p>	<p><i>Een buffer behoort tot het bedrijf en moet een overgang vormen tussen het bedrijfsperceel en de aangrenzende bestemmingen.</i></p> <p><i>De groene buffer maakt het mogelijk om aan een landschappelijke vorm van waterberging en infiltratie te doen.</i></p>
8.2	<p>Het gebied moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met streekeigen struiken en bomen die standplaatsgeschikt zijn. De buffer dient voldoende onderhouden te worden en heraanplanting bij uitval is verplicht. Het aanleggen van groentaluds en/of natuurlijke waterberging (wadi, vijver, gracht, ...) is eveneens toegelaten.</p>	
8.3	<p>Het gebied is bouwwrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten, alsook de aanleg van de doorgang van een brandweg in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd.</p>	
8.4	<p>Beplantingsplan Een beplantingsplan voor de aanleg van de buffer maakt integraal deel uit van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (voor nieuwbouw, herbouw, uitbreiding of renovatie) van het bedrijf. Het beplantingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p>	<p><i>Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van het bedrijf in het omliggende landschap.</i></p>
8.5	<p>Aanleg De aanvrager van de vergunning staat in voor de aanleg van de groene buffer. De groene buffer moet aangelegd en beplant zijn uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de eerste ingebruikname van de bedrijfsgebouwen (na nieuwbouw, herbouw, uitbreiding of renovatie) binnen het plangebied.</p>	<p><i>De aanleg van de groene buffer wordt verordenend vastgelegd om de kwalitatieve inplanting van het bedrijf in zijn ruimere omgeving te garanderen.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
12: uiterste bouwlijn (overdruk) 		
12.1	Het oprichten van nieuwe bedrijfsgebouwen is enkel toegelaten binnen de zone binnen deze bouwlijn.	<i>De overdruk geeft de reeds vergunde oppervlakte voor bedrijfsgebouwen weer. Bouwen/verbouwen of uitbreiden buiten deze zone is niet toegelaten. Elke herbouw of nieuwbouw kan slechts binnen is slechts toegelaten binnen deze contour.</i>
14: groenscherm (overdruk) 		
14.1	Er dient een groenscherm te worden voorzien naar de aangrenzende doorgang naar de achterliggende woning in het oosten en naar het agrarisch gebied in het westen: <ul style="list-style-type: none"> • het groenscherm heeft een minimum hoogte van 2 m; • het groenscherm heeft een minimum breedte van 1,5 m; • het hoofddoel van het groenscherm is het afschermen van de economische activiteit van de omgeving. 	
14.2	Het groenscherm wordt ingericht in relatie tot het bestaande groenscherm aan de andere zijde van de doorgang.	<i>Het te bereiken beeld moet refereren naar een landelijke dreef.</i>
14.3	Aanleg De aanvrager van de vergunning staat in voor de aanleg van het groenscherm. Het groenscherm moet aangelegd en beplant zijn uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de eerste ingebruikname van de bedrijfsgebouwen (na nieuwbouw, herbouw, uitbreiding of renovatie) binnen het plangebied.	<i>De aanleg van het groenscherm wordt verordenend vastgelegd om de kwalitatieve inplanting van het bedrijf in zijn ruimere omgeving te garanderen.</i>