



# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## ART. 0 ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 Algemene bepalingen</b></p> <p><b>1.1 werken / constructies / gebouwen in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen</b></p> <p>In alle zones voorzien in dit plan zijn werken, constructies of gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut toegelaten, alsook milieutechnische ingrepen, voor zover de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en aan het normale gebruik van de betreffende bestemmingszone.</p> <p><b>1.2 integraal waterbeheer</b></p> <p>In alle bestemmingszones zijn werken, handelingen en wijzigingen in functie van waterbeheersing en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater toegelaten. Dit voor zover ze de hoofdfunctie van de zone niet in het gedrang brengen en in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.</p> <p>Om de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van bebouwing en/of verharding maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden hetzij naar de groenzones - bufferzones, hetzij naar een bestaand of te voorzien bufferbekken of waterreservoir, hetzij te laten indringen in de ondergrond. Met betrekking tot waterhuishouding dient steeds prioriteit uit te gaan naar maximaal hergebruik van hemelwater en maximale infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Bovengrondse waterbuffering is te verkiezen boven ondergrondse.</p>	<p>Voor zover het beoogde doel van de diverse bestemmingszones niet in het gedrang komt, kunnen binnen alle zones werken, constructies of gebouwen in functie van gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden toegelaten. Bij deze werken dient de van toepassing zijnde regelgeving gerespecteerd te worden.</p> <p>Werken/constructies/gebouwen: openbare infrastructuur, omgevingswerken, constructies ten behoeve van waterhuishouding, elektriciteitscabines, bushaltes, ...</p> <p>Milieutechnische ingrepen: aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, e.d., zowel voor een private of openbare instelling.</p> <p>Bouwkenmerken: inplanting, gabarit, materiaalgebruik, ...</p> <p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning 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. Overwelen van baangrachten, ten behoeve van ontsluiting van percelen, dient conform de Provinciale Verordening Baangrachten (MB 23 juli 2008) te gebeuren.</p> <p>In alle zones is het naast de hoofd- en eventuele nevenbestemmingen toegelaten waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied (incl. infiltratievoorzieningen en waterbuffers). Deze waterpartijen en afwateringsgrachten hebben bij voorkeur een verbindende ecologische waarde en een landschappelijke (esthetische) meerwaarde.</p>

## ART. 0 ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Ophogingen in mogelijk overstroombare respectievelijk effectief overstroombare gebied dienen te worden gecompenseerd. Deze compensatie dient op de eigen terreinen te gebeuren.</p> <p>Er geldt een vertaagde afvoer van maximum 10 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 330 m<sup>3</sup> per hectare verharde oppervlakte.</p>	
<p><b>1.3 Aspect duurzaamheid</b></p> <p>Er dient maximaal te worden gestreefd naar efficiënt ruimtegebruik en compacte bebouwingsvormen.</p> <p>De gebouwen dienen bijgevolg dermate geconcentreerd te worden dat ze gemakkelijk aanpasbaar zijn, en bijgevolg een grotere flexibiliteit naar invulling toelaten. Maximale kolomvrije en obstakelvrije ruimtes zijn in het kader van onderhavig principe een richtinggevend ontwerpconcept, in functie van specifieke constructies / bedrijvigheid zijn uitzonderingen toegelaten.</p>	
<p>Alternatieve energie-opwekkers en groendaken op het dak en gevel zijn toegelaten, bedaking van constructies en gebouwen moeten bijgevolg steeds met voldoende draagkracht geconcentreerd worden i.f.v. dergelijke infrastructuur. Alternatieve energie-opwekkers zijn toegelaten, mits landschappelijk inpasbaar.</p>	<p>Naast de individuele bedrijfspercelen kunnen delen van het bedrijventerrein binnen artikel 1 ingenomen worden i.f.v. collectieve bedrijfsvoorzieningen.</p>
<p><b>1.4 peil gelijkvloers – bouwhoogte</b></p> <p>De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil gelijkvloers tot de bovenkant van de kroonlijst of dakrand.</p> <p>Het peil gelijkvloers moet gesitueerd worden tussen 0,00 meter en maximum 0,50 meter boven het peil van het openbaar domein gemeten op de rooilijn.</p>	<p>Het peil gelijkvloers wordt gemeten op de rooilijn l.h.v. de inkomdorpel.</p> <p>Voor aaneengesloten bebouwing hebben de bepalingen m.b.t. bouwhoogte prioriteit op de bepalingen m.b.t. het peil gelijkvloers.</p> <p>De hoogte van een bouwlaag wordt gemeten van de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovenliggende bouwlaag of tot en met de bovenliggende dakconstructie.</p>

## ART. 0 ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

De inwendige hoogte van een bouwlaag moet minimaal 2,40 meter bedragen.

#### 1.5 technische voorzieningen

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

Technische voorzieningen moeten in het gebouw worden aangebracht of worden ingewerkt in een schouwvolume dat boven en buiten het basisprofiel mag worden opgericht. Alle leidingen en kanalen voor deze voorzieningen dienen in het gebouw door te lopen tot in de dakconstructie van het hoofdgebouw.

Boven op de schouwconstructies mogen geen technische noch mechanische installaties worden geplaatst.

Technische voorzieningen: airco, schoorstenen, verluchtingskokers, lifschachten, ...

## ART. 1 ZONE VOOR LOKALE BEDRIJFVIGHEID

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

#### 1 bestemming

##### 1.1 hoofdbestemming

Het lokale bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie
- groothandel
- gemeentelijke diensten zonder loketfunctie waarbij minimum 2780m<sup>2</sup> (netto oppervlakte) dient voorbehouden te worden voor de inrichting van een vrachtwagenparking.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- autonome kleinhandel
  - horeca
  - autonome kantoren
  - verwerking en bewerking van mest of slib
  - verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen
- Seveso-bedrijven zijn niet toegelaten.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Onderhavige bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie bedrijvigheid.

Een lokaal bedrijventerrein is een terrein dat voorbehouden wordt voor de vestiging van bedrijven met een lokale ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Lokaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.

Met opslag wordt de opslag van grondstoffen, geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. Onder bewerking en verwerking van goederen valt ook de behandeling van goederen.

Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie: staan voor alle TDL-activiteiten (transport-distributielogistiek) met inbegrip van dataverwerking en communicatie in relatie met transport- en expeditie activiteiten en van ondersteunende activiteiten (onderhoud, herstelling en verhuren van rollend materieel, bank- en verzekeringswezen, ...).

Met groothandel wordt handel bedoeld waarbij goederen worden geleverd aan bedrijfsmatige afnemers, en niet aan eindgebruikers.

Onder gemeentelijke diensten worden o.a. brandweer, technische loodsen, vrachtwagenparking en een gemeentelijk containerpark verstaan.

Kleinhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten aan eindgebruikers. Met autonome kleinhandel worden bedrijven bedoeld met als hoofdactiviteit handel. De verkoopfunctie is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten.

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

## ART. 1 ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Productie van energie en energierecuperatie is toegelaten.</p> <p>Gemeenschappelijke functies en complementaire voorzieningen, inhe- rent aan het functioneren van het bedrijventerrein zijn toegelaten.</p> <p>Naast de bedrijfspercelen kunnen delen van het bedrijventerrein inge- nomen worden door collectieve bedrijfsvoorzieningen die anders indivi- dueel per bedrijf moeten worden voorzien.</p> <p><b>1.2 nevenbestemming</b> Kantoren, toonzalen en verkoopruimtes, ondergeschikt en gekoppeld aan de activiteiten toegelaten in hoofdbestemming, zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen au- tonome activiteiten uitmaken. Ondergeschikt = maximaal 25% van de totale vloeroppervlakte tot een maximum van 300m<sup>2</sup>. Voor bedrijven met specifieke functies of bedrijfsactiviteiten vermeld onder artikel 1, 2.3 waarvoor een afwijking op de maximale bezettings- en bebouwingscoëfficiënt werd toegelaten is ondergeschikt = maximale vloeroppervlakte 300m<sup>2</sup>.</p> <p>In functie van de bedrijfsactiviteit is per bedrijf 1 bedrijfs- of concierge- woning toegelaten, mits deze geïntegreerd is in de gebouwen en de totale vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m<sup>2</sup>. De woning en eventuele private buitenruimte mogen niet op het gelijkvloerse niveau worden voorzien, behalve de verticale circulatie en toegang.</p> <p>De noodzakelijke sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering, toertien, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad-</p>	<p>Onder productie van energie wordt verstaan: installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie, warmtekrachtkoppeling, ... Het is niet de bedoeling volledige be- drijfspercelen in te richten i.f.v. productie van energie zoals bv. velden met zonnepanelen.</p> <p>Deze gemeenschappelijke functies en complementaire voorzieningen zoals tankstation, weeg- brug, koerterdienst, bedrijfsrestaurant, kinderopvang, bank- of postloket staan in voor bedrijven die gevestigd zijn op het bedrijventerrein.</p> <p>Collectieve bedrijfsvoorzieningen: vergaderzalen, ontmoetingsruimten, administratie, stockage, servers, parkeervoorzieningen, infopunt, afvaldepot, ...</p> <p>De nevenbestemmingen hebben vooral betrekking op de binnen het individuele perceel te reali- seren ondergeschikte functies.</p> <p>artikel 1, 2.3 zie pagina 11.</p> <p>Geïntegreerd: de woning en het bedrijfsgebouw dienen een architecturaal geheel te vormen, zo- wel naar vorm als naar kleur- en materiaalgebruik. Een beperkt deel van de woning mag op het gelijkvloers voorzien worden i.f.v. toegang tot de woning.</p> <p>Sociale uitrustingen: eetzalen, sanitaire ruimtes, verzorgingslokalen, ...</p>

## ART. 1 ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVGIGHEID

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

en losplaatsen en niet-overdekte stapelplaatsen zijn toegelaten, onder voorwaarde van de inrichtings- en bebouwingsvoorschriften.

#### 1.3 overgangsmaatregel

Als overgangsmaatregel blijft de agrarische bestemming mogelijk zolang de zone niet ontwikkeld is of wordt. De overgangsmaatregel is beperkt tot het gebruik van de gronden en de bestaande constructies. Er kunnen geen nieuwe constructies opgericht worden.

#### 2 inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.

#### 2.1 inrichting van het bedrijventerrein

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

Bij de vergunningsaanvraag voor de inrichting van het bedrijventerrein dient een globale inrichtingsstudie te worden gevoegd, die geldt als informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie is te zien als een modaliteit in stedenbouwkundige voorschriften, cfr. art. 2.2.3, § 1, derde lid VCRO.

Een inrichtingsstudie is bedoeld om specifieke informatie te verkrijgen om een vergunningsaanvraag te beoordelen.

## ART. 1 ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND		TOELICHTEND	
stedenbouwkundige voorschriften		toelichting en visie	
<p>Deze globale inrichtingsstudie dient minstens te omvatten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de voorziene wegen- en andere infrastructuurwerken (bepalen van de rooilijn)</li><li>• visie met betrekking tot de inplanting van de hoofdgebouwen ten aanzien van de rooilijn</li><li>• de relatie met de omgeving</li><li>• een gedetailleerd beplantingsplan, met weergave van (wintergroene) soorten en vermoedelijke hoogte</li><li>• maatregelen t.b.v. milieu- en waterbeheersing</li></ul>			
<p><b>2.2 perceelsstructuur</b></p> <p>De maximale perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt 5000 m<sup>2</sup>. Uitzonderingen zijn toegestaan voor:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• een beperkt aantal percelen kan in functie van een optimale invulling en benutting van het bedrijventerrein, op voorwaarde dat de globale opzet van het terrein niet in het gedrang komt.</li><li>• percelen voor de oprichting van één bedrijfsverzamelgebouw, voor zover de perceelsoppervlakte niet groter is dan 1 ha</li><li>• Percelen (f/v gemeentelijke diensten kunnen eveneens afwijken op deze perceelsoppervlakte. Op voorwaarde dat de perceelsoppervlakte niet groter is dan 1 ha.</li></ul>		<p>Een oppervlakte van 5000 m<sup>2</sup> geldt als maximum voor een lokaal bedrijventerrein. Bedrijven met een oppervlakte van meer als 5000 m<sup>2</sup> dienen zich te vestigen op een regionaal bedrijventerrein.</p> <p>De afwijkingsmogelijkheid inzake perceelsoppervlakte is bedoeld voor eind- of hoekpercelen, waar omwille van optimale benutting van het terrein de mogelijkheden open gelaten worden om percelen te voorzien met een afwijkende oppervlakte. Deze afwijkingsmogelijkheid kan enkel om « duidelijk aantoonbare redenen toegelaten worden.</p> <p>Bedrijfsverzamelgebouw: een gebouw dat bestemd en geschikt is om onderdak te bieden aan verschillende bedrijven en dat eventueel voorziet in ondersteuning van die bedrijven door het aanbieden van gemeenschappelijke beheersdiensten, facilitaire en administratieve diensten.</p>	



## ART. 1 ZONE VOOR LOKALE BEDRIJFVIGHEID

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.3 bezetting

Het bedrijventerrein dient optimaal benut te worden in functie van de bedrijfsdoeleinden. Binnen de zone geldt een minimale bezettingscoëfficiënt van 50% en een minimale bebouwingscoëfficiënt van 25%.

Voor specifieke functies of bedrijfsactiviteiten mag worden afgeweken van bovenvermelde minimale bezettings- en bebouwingscoëfficiënten.

Dit geldt voor:

- bedrijven met louter transportactiviteiten
- grondwerkers
- sorteer- en breekbedrijven
- bedrijven met grote behoefte aan opslag in open lucht
- vrachtwagenparking

Percelen i.f.v. gemeenschappelijke functies en complementaire voorzieningen dienen niet bebouwd te worden.

Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor inrichting van een bedrijfspersceel dient een berekeningsnota gevoegd met de bezetting van de verschillende bouwwerken en verhardingen binnen de betrokken zone voor en na het initiatief van de aanvraag. Deze nota geldt als informatief document voor de vergunningverlenende instantie

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

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

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

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

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 bezettings- en bebouwingscoëfficiënt van de bedrijfspercelen. Het doel is om percelen te kunnen voorzien die geen minimum bebouwingscoëfficiënt opgelegd krijgen (bv. om een perceel volledig te kunnen inrichten als parking).

De berekeningsnota is te zien als een modaliteit in stedenbouwkundige voorschriften, cfr. art. 2.2.3, § 1, derde lid VCRO.

Een berekeningsnota is bedoeld om specifieke informatie te verkrijgen om een vergunningsaanvraag te kunnen beoordelen.

## ART. 1 ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>i.f.v. de beoordeling van de vergunningsaanvraag.</p> <p><b>2.4 inplanting</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• plaatsing t.o.v. de rooilijn:</li><li>• max. 10,00 meter, de inplanting van de aanpalende percelen is richtinggevend.</li><li>• plaatsing t.o.v. de zij- en achterperceelsgrenzen:<ul style="list-style-type: none"><li>• min. 5,00 meter</li><li>• bij bouwen op de zijperceelsgrens, ofwel als koppelbouw, ofwel met een afgewerkte gevel, bedraagt de afstand 0,00 meter</li></ul></li></ul> <p>Bij koppeling van bedrijfsgebouwen moet de afstand tot de rooilijn gelijklopend zijn voor wat betreft de eerste 6,0 meter gemeten vanaf de zijperceelsgrens waar de bebouwing gekoppeld wordt.</p> <p><b>2.5 volume van de bebouwing</b></p> <p>De bouwhoogte van gebouwen en constructies bedraagt minimum 4,00 m en maximum 9,00 m, uitgezonderd voor specifieke technische voorzieningen voor zover ze beperkt blijven in oppervlakte en mits deze niet opvallend waarneembaar zijn van op het openbaar domein of worden afgewerkt met volwaardige materialen.</p> <p>De aansluiting/koppeling van een in te richten hoofdvolume met het hoofdvolume op het aanpalende perceel dient op een harmonieuze manier te gebeuren.</p> <p>In geval van verschillende bouwhoogtes moeten architecturale overgangen de harmonie van het geheel ondersteunen. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt.</p>	<p>De inplanting van de aanpalende percelen is richtinggevend: de inplanting wordt afgestemd op de inplanting van de bedrijfsgebouwen gelegen in het plangebied op basis van de globale inrichtingsstudie. Het specifieke trace van de rooilijn werd nog niet bepaald waardoor de min. inplantingsafstand in een latere fase dient bepaald te worden.</p> <p>Er moet bij koppeling altijd rekening worden gehouden met normen betreffende brandveiligheid.</p> <p>Dit om een esthetisch en vloeiende aansluiting te krijgen tussen de aanpalende gekoppelde bebouwing.</p>

## ART. 1 ZONE VOOR LOKALE BEDRIJFVIGHEID

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

Ook de aansluiting dient qua materiaalgebruik op een harmonische manier te gebeuren.

De gebouwen moeten qua uitzicht een plat dak hebben, met aan alle zijden een horizontale dakrand. Licht hellende daken zijn toegelaten voor zover de nok lager is dan de horizontale dakrand.

Groendaken en zonnepanelen op het dak zijn toegestaan.

#### 2.6 architectuur

De gehanteerde architectuur moet eigentijds zijn, getuigen van kwaliteit en visie en harmonisch samengaan met de karakteristieke en kwalitatieve aanleg van de omgeving. Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en esthetisch uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en dienen binnen de eigen bedrijfskavel onderling een samenhangend geheel te vormen. Alle zichtbare delen, ook die op de perceelsgrenzen (met uitzondering van de gemene muur), dienen in dezelfde of passende gevelmaterialen afgewerkt te worden zoals de overige gevels.

#### 2.7 in- en uitritten

Per bedrijfsperceel wordt er maximum één inrit en één uitrit voorzien met een maximale totale breedte van 10,0 m. Het is toegestaan de in- en uitrit op te splitsen in één inrit en één uitrit van telkens max. 5,0 m.

#### 2.8 parkeren

De bedrijven moeten instaan voor hun eigen behoeftes inzake parkeer-, stationeer- en circulatievoorzieningen en dit zowel voor bedrijfswagens, leveranciers, voertuigen en fietsen van personeel en bezoekers. In functie van de behoefte, op basis van de bedrijfsactiviteiten, dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden, met een absoluut mini-

## ART. 1 ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>muur van 5 parkeerplaatsen per bedrijf. Van dit absoluut minimum kan afgeweken worden indien deze plaatsen collectief voorzien worden binnen onderhavige zone. Dit dient verduidelijkt te worden in de globale inrichtingsstudie behorende bij de vergunningsaanvraag.</p> <p>Eventuele laaddokken en -kades moeten zo aangelegd worden dat de bijhorende vrachtwagencombinatie volledig op eigen terrein kan staan.</p>	
<p><b>2.9 stapelen en opslag</b></p> <p>Stapelen en opslag van producten, grond- en afvalstoffen dient maximaal binnen bedrijfsgebouwen georganiseerd te worden.</p> <p>Stapelen en opslag buiten de bedrijfsgebouwen is toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• niet toegelaten tussen de rooilijn en de uiterste grens van het hoofdgebouw.</li> <li>• er moet een visuele afscherming zijn t.o.v. het openbaar domein</li> <li>• de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving</li> <li>• opslag van materialen die onderhevig zijn aan verstuiving door de wind is niet toegestaan</li> <li>• niet toegelaten in de groenzones</li> <li>• de maximale stapelhoogte bedraagt 4,00 meter</li> </ul>	<p>Uiterste grens van het hoofdgebouw: de inplantingslijn van het hoofdgebouw m.a.w. over de volledige perceelsbreedte.</p>
<p><b>2.10 inrichting van de niet-bebouwde ruimte op perceelsniveau</b></p> <p>De niet-bebouwde en verharde delen van het perceelsdeel dienen kwalitatief aangelegd en onderhouden te worden. Ze moeten hoofdzakelijk ingericht worden als groenzone.</p> <p>De strook gelegen tussen de rooilijn en de uiterste grens van het hoofdgebouw dient aangelegd te worden onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammig streekeigen groen en verhardingen. Minimum 50% van deze bouwvrije strook dient ingericht te worden als groenzone.</p>	<p>Uiterste grens van het hoofdgebouw: de inplantingslijn van het hoofdgebouw m.a.w. over de volledige perceelsbreedte.</p>

## ART. 1 ZONE VOOR LOKALE BEDRIJFVIGHEID

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

Het overige deel van deze bouwvrije strook mag verhard worden ten behoeve van opritten en de aanleg van parkeervoorzieningen. Ingeval van hoekpercelen dient in de zone rakend aan de rooilijn van de interne ontsluitingswegen en gelegen buiten de bouwvrije zone, zone tussen hoofdgebouw en rooilijn, een groenzone aangelegd te worden van minimaal 2 m breedte. Deze groenzones dienen met streekeigen heesters en bomen aangelegd en gehandhaafd worden, waarbij per 10 meter minimaal een streekeigen hoogstamboom dient aangeplant te worden. Bij het indienen van de bouwwaanvraag dient een groenplan bijgevoegd te worden.

#### 2.11 verhardingen

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

- voor functies in open lucht waarvoor omwille van milieutechnische of mechanische redenen geen ondoorlatende verharding vereist is, dient een waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering aangewend te worden
- parkeren van personenwagens in open lucht dient steeds op waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering te gebeuren om een maximale infiltratie van hemelwater te bekomen
- verharding dient uitgevoerd in een materiaal dat geen stofvorming geeft voor de omgeving

#### 2.12 afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal en/of levende hagen zijn toegelaten. Bij de bedrijfsperceelsgrenzen grenzend aan artikel 5 Landschappelijke en natuurverbinding groenzone dient een levende streekeigen haag aangeplant te worden.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Ingeval van hoekpercelen stopt de bouwvrije zone aan de uiterste bouwdiepte van het hoofdgebouw.

Streekeigen= In de bijlage van de gemeentelijke verordening 'het landschappelijk-ecologisch inkeren van vergunningsplichtige bouwwerken' werd een lijst van streekeigen plantmateriaal opgenomen. Het gebruik van plantensoorten opgenomen in deze lijst is aangewezen. De verordening werd toegevoegd aan de bijlagen van het RUP.

Streekeigen= In de bijlage van de gemeentelijke verordening 'het landschappelijk-ecologisch inkeren van vergunningsplichtige bouwwerken' werd een lijst van streekeigen plantmateriaal opgenomen. Het gebruik van plantensoorten opgenomen in deze lijst is aangewezen. De verordening werd toegevoegd aan de bijlagen van het RUP.

## ART. 1 ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Hagen moeten bestaan uit streekgeigen en standplaatsgeschikte plantensoorten met een minimale breedte van 1,50 meter en een minimale hoogte van 1,80 meter.</p>	
<p><b>2.13 publiciteit</b> Vrijstaande reclamezuilen zijn niet toegelaten (uitgezonderd i.f.v. de collectieve bewegwijzering voor het terrein). Reclamevoorzieningen dienen aangebracht te worden tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw. Per gevel mag de naam en/of het logo één maal worden aangebracht.</p>	<p>Onder reclamevoorzieningen wordt niet verstaan, gemeenschappelijke of individuele bewegwijzering of eenvormige naam bordes in functie van het bedrijventerrein. De realisator van de openbare infrastructuur staat in voor realisatie van deze bewegwijzering.</p>
<p>De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet zo opgevat worden dat ze een architecturale consistentie vertoont met de bijhorende gevel(s).</p> <p>Permanente vlaggenmasten zijn toegestaan.</p>	<p>Niet storend voor de omgeving: de publiciteit moet steeds ondergeschikt blijven en mag het uitzicht van het bedrijventerrein niet domineren.</p>
<p>Voor bedrijfsverzamelgebouwen dient een globaal concept uitgewerkt te worden voor reclamevoorzieningen en/of naam bordes.</p>	
<p><b>3 beheer</b> De bevoegde beheerder van het bedrijventerrein staat minstens in voor de instandhouding van gemeenschappelijke voorzieningen, de interne openbare infrastructuur (wegennis, riolering, verlichting), de collectieve waterbuisleiding, de aanleg van fiets- en voetgangersverbindingen, de gemeenschappelijke groenstructuren en dit volgens de principes van de algemene inrichtingsstudie. De gemeenschappelijke voorzieningen, de interne openbare infrastructuur, de collectieve waterbuisleiding, de fiets- en voetgangersverbindingen,</p>	

**ART. 1 ZONE VOOR LOKALE BEDRIJFVIGHEID**

**VERORDENEND**  
stedenbouwkundige voorschriften

gen en de gemeenschappelijke groenstructuren dienen zorgvuldig onderhouden te worden.  
Er dient een regelmatig groenonderhoud voorzien te worden. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

**TOELICHTEND**

toelichting en visie

## ART. 2 INDICATIEVE AANDUIDING INTERNE WEGENIS

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND toelichting en visie

#### 1 bestemming

I.f.v. de ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn onderdelen van het gebied bestemd voor aanleg van wegeninfrastructuur, ontsluiting van aanpalende percelen, afwatering, parkeergelegenheid en alle voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen.

Op het bestemmingsplan is, bij wijze van aanduiding, daartoe een indicatief tracé voor interne ontsluiting aangeduid. Het aangeduide traject kan wijzigen waarbij een asverschuiving is toegelaten van maximaal 40 meter. Het definitieve tracé van de interne wegenis en andere infrastructuur dient bepaald naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanvragen voor de realisatie van de openbare infrastructuur.

#### 2 inrichting

Ten oosten van het plangebied werd een eindpunt aangeduid op de indicatieve aanduiding ontsluiting. Ter hoogte van deze aanduiding dient voldoende ruimte vrijgehouden worden voor het keren van voertuigen.

Ten noordwesten van het plangebied werd een indicatieve pijlaanduiding aangeduid. Ter hoogte van deze aanduiding dient de interne wegenis verbinding te maken met de ontsluiting naar het containerpark.

Ten zuiden van van het plangebied werd een tweede indicatieve pijlaanduiding aangeduid. Ter hoogte van deze aanduiding dient de interne wegenis verbinding te maken met artikel 3 zone voor openbare wegenis. Het betreft de aanduiding van de hoofdontsluiting met Nijverheidsstraat.



## ART. 2 INDICATIEVE AANDUIDING INTERNE WEGENIS

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Minimaal volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de rooilijn van de interne ontsluiting heeft een minimale breedte van 12,00 meter</li><li>• de verbinding dient op een herkenbare en veilige manier ingericht te worden</li><li>• de inrichting moet op een zodanige wijze gebeuren dat het comfort, de efficiëntie en de veiligheid voor de verschillende types weggebruikers maximaal gegarandeerd wordt</li></ul> <p>Elke vorm van bebouwing (met uitzondering van openbare nutsconstructies) is in onderhavige deelzone verboden evenals het stapelen van goederen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen en het stallen van voertuigen. De openbare zijbermen gelegen tussen de weg en de rooilijn moeten worden aangelegd als groenstrook. De ontsluiting van individuele bedrijfspercelen dient te gebeuren via de interne wegenis.</p>	

## ART. 3 ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

#### 1 bestemming

Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en daarbij horende nutsinfrastructuur en vrije ruimten.

De zone vervult een verkeersfunctie voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer en voor het openbaar vervoer. De zone is eveneens bestemd voor het creëren van een aangename verblijfsomgeving, voor voorzieningen betreffende het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen en voor de ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden.

In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de (her)aanleg, het functioneren of het aanpassen van de openbare wegenis / het openbaar domein en aanhorigheden.

#### 2 inrichting

Binnen de zone is geen bebouwing toegelaten, met uitzondering van constructies verwant aan de hoofdbestemming.

De (her)inrichting moet worden afgestemd op de beoogde functie en het beoogde gebruik van de zone en dient met de nodige zorg voor detailering te gebeuren.

Een vlotte verkeersdoorstroming staat voorop, rekening houdende met de veiligheid van de zwakke weggebruikers.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Onderhavige bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie bedrijvigheid. Onder nutsinfrastructuur en vrije ruimten horende bij openbare wegenis wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, afwatering, grachten en taluds, stationeer- en parkeervoorzieningen, wegsignalisatie, verlichting, beplantingen, veiligheidsuitrustingen, schuilhokjes en voetgangers- en fietsvoorzieningen.

## ART. 4 ZONE VOOR GROENBUFFER

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND toelichting en visie

#### 1 bestemming

De gronden aangegeven binnen onderhavige bestemmingszone zijn bestemd voor de aanleg van een goene bufferzone.

Deze bufferzone heeft als hoofdoel:

- de bedrijven visueel af te schermen en in te passen in de omgeving en zo een landschappelijke inkleeding te bekomen
- een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving
- te beletten dat bedrijven hun activiteiten uitbreiden naar aanpalende percelen
- beheersing van veiligheidsrisico's

Ondergeschikt aan het hoofdoel is de aanleg van langzame verkeersverbindingen, wegen in functie van het beheer en onderhoud van de zone en het oostelijk gelegen landbouwgebied toegestaan.

#### 2 inrichting

De minimale breedte van de buffer betreft de breedte van de bestemmingszone zoals aangeduid op het plan.

De aanleg van de noordelijk buffer dient te worden gerealiseerd door middel van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. De beplanting moet een dichte en gelaagde structuur hebben. Minimaal 30% van de beplanting, gelijkmatig gespreid in het gebied, moet bestaan uit wintergroene soorten.

Onderhavige bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie bedrijvigheid.

Milieuhygiënisch is te zien als verzamelbegrip voor verschillende aspecten waarin de buffer een regulerende rol speelt zoals natuurbescherming, geurhinder, luchtkwaliteit, waterbeheersing, inpasbaarheid voor de thema's verkeer, externe veiligheid en geluid.

Met activiteiten wordt hier bedoeld: stapelen, parkeren, verkeersontsluiting, ...

Streekeigen= In de bijlage van de gemeentelijke verordening 'het landschappelijk-ecologisch inkaderen van vergunningsplichtige bouwwerken' werd een lijst van streekeigen plantmateriaal opgenomen. Het gebruik van plantensoorten opgenomen in deze lijst is aangewezen. De verordening werd toegevoegd aan de bijlagen van het RUP.

## ART. 4 ZONE VOOR GROENBUFFER

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>De oostelijke en westelijke groenbuffer dient te worden gerealiseerd met een lineaire aanplanting van hoogstammige bomen. De boomsoort dient per lineaire aanplanting gelijk te zijn. Per 10 lopende meter dient minimaal 1 hoogstammige boom aangeplant te worden. De hoogstambomen dienen gecombineerd te worden met een functionele onderbeplanting. Minimaal 30% van deze onderbeplanting, gelijkmatig gespreid in het gebied, moet bestaan uit wintergroene soorten.</p> <p>De aanleg van een aarden wal is niet toegestaan.</p> <p>In deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Ook stapelen is verboden, net als het stallen van voertuigen.</p> <p>Verhandingen zijn niet toegelaten, met uitzondering van deze dienstig voor de toegelaten ontsluitingsstracés. Deze verhandingen moeten worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen op waterdoorlatende fundering.</p> <p>De buffer moet gelijkwaardig met de inrichting van het bedrijventerrein worden aangelegd.</p> <p>Voormoemde buffers en aanlegwijze dienen voorwerp uit te maken van de inrichtingsstudie zoals vermeld in artikel 1.</p>	<p>Waterdoorlatende verhardingen zoals bv. kasseien, grastegels, klinkers/bestratingsmateriaal geplaatst met open voeg, steenslag, dolomiet, waterdoorlatende betonstraatstenen, houtspaanders, ...</p> <p>De toegelaten ontsluitingsstracés zijn opgenomen in de bestemmingsvoorschriften (langzaam verkeersverbindingen, wegen in functie van het beheer en onderhoud van de zone en een ontsluiting naar het oostelijk gelegen landbouwgebied).</p>
<p><b>3 beheer</b></p> <p>De buffer dient integraal aangelegd, onderhouden en in stand gehouden te worden door de realisator van het bedrijventerrein.</p>	

## ART. 5 LANDSCHAPPELIJKE EN NATUURVERBINDENDE GROENZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 bestemming</b></p> <p>De gronden aangegeven binnen onderhavige bestemmingszone zijn bestemd voor de aanleg van een goere landschappelijke en natuurverbinding groenzone. De zone vormt een onderdeel van de in te richten groenstructuur langsheen de Zanddambeek.</p> <p>Deze bufferzone heeft als hoofddoel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een schakel te vormen landschappelijke en natuurverbinding groenzone langsheen de Zanddambeek.</li> <li>• de bedrijven visueel af te schermen en in te passen in de omgeving en zo een landschappelijke inkleiding te bekomen</li> <li>• een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving</li> <li>• het behoud van de aanwezige natuurwaarden zoals de waterpoel.</li> </ul> <p>Ondergeschikt aan het hoofddoel is de aanleg van langzaam verkeersverbindingen en wegen in functie van het beheer en onderhoud van de zone toegestaan.</p> <p><b>2 inrichting</b></p> <p>De aanleg van de buffer dient te worden gerealiseerd door middel van extensieve graszones en laag- en hoogstammig streekeigen groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.</p> <p>Bestaande kleine landschapselementen dienen maximaal behouden te worden.</p> <p>In ondergeschikte functie kan een in de bufferzone geïntegreerd bufferbekken voor regenwater toegelaten worden. Deze waterbuffering dient</p>	<p>Onderhavige bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie overig groen, sub-categorie gemengd openruimtegebied.</p> <p>In onderhavige zone is het pompstation gelegen. Rekening houdende met artikel 0.1.1. is dit pompstation in onderhavige zone toegelaten.</p> <p>Milieuhygiënisch is te zien als verzamelbegrip voor verschillende aspecten waarin de buffer een regulerende rol speelt zoals natuurbescherming, geurhinder, luchtkwaliteit, waterbeheersing, inpasbaarheid voor de thema's verkeer, externe veiligheid en geluid.</p> <p>Met activiteiten wordt hier bedoeld: stapelen, parkeren, verkeersontsluiting, ...</p> <p>Streekeigen= In de bijlage van de gemeentelijke verordening 'het landschappelijk-ecologisch inkaderen van vergunningsplichtige bouwwerken' werd een lijst van streekeigen plantmateriaal opgenomen. Het gebruik van plantensoorten opgenomen in deze lijst is aangewezen. De verordening werd toegevoegd aan de bijlagen van het RUP.</p> <p>Bestaande kleine landschapselementen zoals knotbomen en poel</p>

## ART. 5 LANDSCHAPPELIJKE EN NATUURVERBINDENDE GROENZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>te worden aangelegd door gebruik te maken van natuurtechnische milieubouw. De waterbuffering mag de landschappelijke en natuurverbindingende functie niet hypothekeren.</p> <p>Deze groenaanplant dient op een ecologische, ordentelijke en vakkundige manier in stand te worden gehouden, zodat deze ten allen tijde haar functie kan vervullen.</p> <p>In deze zone geldt een bouwverbod. Ook het stapelen van goederen en het verharden van de oppervlakte is verboden, behoudens voor beperkte verhandingen i.f.v. ontsluitingstracés, voor zover zij beperkt worden tot de noodzakelijke dimensionering. Deze verhandingen moeten worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen op waterdoorlatende fundering.</p> <p>De buffer moet gelijktijdig met de inrichting van het bedrijventerrein worden aangelegd. Voornoemde buffers en aanlegwijze dienen voorwerp uit te maken van de inrichtingsstudie zoals vermeld in artikel 1.</p> <p><b>3 beheer</b></p> <p>De buffer dient integraal aangelegd, onderhouden en in stand gehouden te worden door de realisator van het bedrijventerrein.</p>	<p>Waterdoorlatende verhandingen zoals bv. kasseien, grastegeels, klinkers/bestratingsmateriaal geplaatst met open voeg, steenslag, dolomiet, waterdoorlatende betonstraatsteen, houtspaanders, ...</p>

## ART. 6 INDICATIEVE AANDUIDING ZACHTE VERBINDING PAARDENDREEF

**VERORDENEND**  
stedenbouwkundige voorschriften

**TOELICHTEND**

toelichting en visie

### 1 bestemming

De indicatieve aanduiding symboliseert de zachte recreatieve en historische verbinding van de Paardendreef.

Het tracé is indicatief weergegeven op het bestemmingsplan. Het aanduidende traject kan beperkt wijzigen waardoor een asverschuiving is toegelaten van maximaal 5 meter

Het tracé sluit aan op de noordelijk gelegen verharde Paardendreef en op het zuidelijke trace langsheen het bedrijventerrein met aansluiting op de Melanedreef.

### 2 inrichting

De verbinding dient tussen de noordelijke en zuidelijke aansluiting als afzonderlijke pad tussen de groenvoorzieningen gerealiseerd te worden. Rekening houdende met het westelijke groengebied is het toegelaten dat dit tracé aan de rand van het plangebied wordt ingericht.

Het tracé wordt ingericht voor recreatief gebruik. Een verharding is niet noodzakelijk maar toegelaten. Deze verhardingen moeten worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen op waterdoorlatende fundering.

Waterdoorlatende verhardingen zoals bv. kasseien, grastegels, klinkers/bestratingsmateriaal geplaatst met open voeg, steenslag, dolomiet, waterdoorlatende betonstraatsteen, houtspaanders,  
...

## ART. 7 ASLIJN ZANDDAMBEEK

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND toelichting en visie

#### 1 bestemming

Trace van de zanddambeek

#### 2 inrichting

Langs de waterloop dient in alle omstandigheden vanaf de oeverrand/zijkant steeds een vijf meter brede strook vrij te blijven van elke bebouwing en beplanting zodat de toegang tot de waterloop onder meer voor personen en materieel bij uitvoering van werken aan deze waterloop altijd is verzekerd.

De oever kan geherprofileerd worden;

De oeverzone dient als een onderdeel van artikel 5 'landschappelijke en natuurverbindende groenzone' te fungeren;

In de waterloop mag enkel regenwater en/of gezuiverd grondwater en/of gezuiverd afvalwater vertraagd worden geloosd.



## ART. 8 INDICATIEVE AANDUIDING BOMENRIJ

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 1 bestemming

De indicatieve aanduiding symboliseert een bomenrij gelegen tussen artikel 2 'indicatieve aanduiding interne wegenis' en artikel 6 'indicatieve aanduiding zachte verbinding paardendreef'.

Het tracé is indicatief weergegeven op het bestemmingsplan. Het aangeduide traject kan beperkt wijzigen waardoor een asverschuiving is toegelaten van maximaal 10 meter.

#### 2 inrichting

De bomenrij dient te worden gerealiseerd met een lineaire aanplanting van streekeigen hoogstammige bomen. De bomenrij kan in geen geval de ontsluiting artikel 2 hinderen. De bomenrij is m.a.w. ondergeschikt aan de doelstellingen van artikel 2.

De bomenrij dient te bestaan uit 1 boomsoort. Per 10 lopende meter dient minimaal 1 hoogstammige boom aangeplant te worden indien artikel 2 hierdoor niet gehinderd wordt.

Streekeigen= In de bijlage van de gemeentelijke verordening 'het landschappelijk-ecologisch inkeren van vergunningsplichtige bouwwerken' werd een lijst van streekeigen plantmateriaal opgenomen. Het gebruik van plantensoorten opgenomen in deze lijst is aangewezen. De verordening werd toegevoegd aan de bijlagen van het RUP.