

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

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

Ontwerper - Ruimtelijk Planner:

Kevin Coucke
Fien Coysman

in samenwerking met:

Steven Hoornaert

Opdrachtgever:

Gemeente Avelgem

Burgemeester:

Lut Deseyn

Voorzitter Gemeenteraad:

Stijn Decraene

Algemeen Directeur:

David Claus

1. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

- de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Kerkhove nr. 5 Kaaistraat voorzover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
 - zone voor wonen in ruime zin
 - zone voor nijverheid
 - zone voor wisselbestemming
 - zone voor groenaanleg
 - zone voor groenscherm
 - zone voor as voor doorgang van voetgangers en fietsers
 - zone voor groenaanleg en parking
 - zone voor openbare wegenis
- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan. Het gaat om de bestemmingen
 - woongebied
 - milieubelastende industrie

2. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|--|--|
| <p>O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN</p> | |
| <p>O.1. 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>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken. De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</p> <p>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</p> <p>Inpassing in de industriële en stedelijke context: dit gaat niet enkel over 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...</p> |
| <p>O.2. 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>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...</p> |
| <p>O.3. 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>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p> <p>Enkel vergund (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.</p> |
| <p>O.4. 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. Indien mogelijk een open infiltratievoorziening op het terrein te voorzien.</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>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake. Zoals omschreven in de geleedende decreten, verordening en andere richtlijnen inzake integraal waterbeheer.</p> |
| <p>O.5. GROENBEHEER</p> <p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.</p> | |
| <p>O.6. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie 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>De inplanting van grootschalige windturbines is niet toegelaten.</p> | <p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...</p> |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|---|---|
| 1. ZONE VOOR WONEN IN DE RUIME ZIN | hoofdcategorie: wonen |
| 1.1. BESTEMMING Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen op schaal van de buurt zijn eveneens toegelaten als hoofdfunctie. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: detailhandel, diensten, kantoren, stapelplaatsen en horeca. Per perceel zijn de nevenfuncties toegelaten in zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen, op voorwaarde dat een hoofdfunctie aanwezig is. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaanrekkende worden toegelaten. | Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...) Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen... Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden... Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen op schaal van de buurt: kleine school, buurthuis, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuinjes... Detailhandel: bv. voedingszaak (bakker, slager...), kledingzaak, bloemenwinkel, fietsenzaak, buurtwinkels... Diensten: bv. kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk (individueel/groepspraktijk), kinesitherapeut, apotheek... Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor... Horeca: hotels of andere kamergebonden logies, restaurants, cafés... |
| 1.2. MAXIMALE OPPERVLAKE VAN NEVENFUNCTIES Nevenfuncties hebben een maximale netto-vloeroppervlakte van 150 m ² . | Nevenfuncties zijn functies die nevenschikt zijn aan de dominante woonfunctie binnen de zone. Het heeft geen zin de nevenschiktheid te beoordelen in termen van oppervlakte per perceel. De woningoppervlakte kan met andere woorden in sommige gevallen kleiner zijn dan de oppervlakte van de nevenfunctie. |
| 1.3. WONINGTYPOLOGIE Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoning in <ul style="list-style-type: none"> - aaneengesloten bebouwing. - halfopen bebouwing. Bij halfopen bebouwing moet aan één zijde van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 4 m gerespecteerd worden bij twee volle bouwlagen. Indien het slechts één bouwlaag betreft bedraagt de vrije zijtuinstrook minimum 3 m. - open bebouwing. Bij open bebouwing moeten aan twee zijdes van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 4 m gerespecteerd worden bij twee volle bouwlagen. Indien het slechts één bouwlaag betreft bedraagt de vrije zijtuinstrook minimum 3 m. | |
| 1.4. MINIMALE ONBEBOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKE Minimum 40% van het perceel moet onbebouwd en onverhard blijven. | Dit voorschrift heeft als doel om het ruimtebeslag te beperken en zo voldoende ruimte voor natuurlijk groen (geen kunstmatig groen) en waterinfiltratie toe te laten. |

1.5. BOUWVOORSCHRIFTEN

Hoofdvolumes (A): maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume OF een equivalente kroonlijsthoogte van maximum 7 m hoog.

Bij aaneengesloten bebouwing moet de bouwdiepte op de verdiepingen harmonisch aansluiten op de aanpalende gebouwen.

Nevenvolumes (B) zijn maximum één bouwlaag en 3,5 m hoog op de zij- en achterperceelsgrens. Verder van deze perceelsgrenzen stijgt de maximale hoogte van nevenvolumes onder een denkbeeldige hoek van 30° tot maximum 7 m.

Bijgebouwen (C) zijn maximum één bouwlaag en 3,5 m hoog. De vloeroppervlakte bedraagt maximaal 1/3 van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw, met een absolute maximum van 60 m². Een bijgebouw is in te planten op minimum 1 m van de perceelsgrenzen.

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

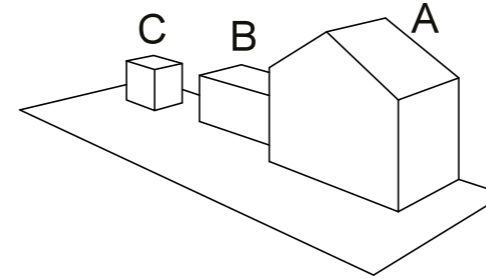
De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.

Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Deze dakhelling kan slechts voor maximaal 1/3e van de gevelbreedte doorbroken worden door dakkappen en andere uitpandige constructies.

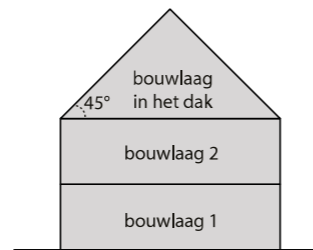
Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan worden voorzien onder een hellend dakvolume, maar kan ook worden toegelaten in een dakvolume met een plat dak. Het volume van 'de bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak passen.

In de vrije zijtuinstroken zijn geen gesloten carports, garages of bergingen toegelaten, maar wel open carports. Deze kunnen worden voorzien tot op de perceelsgrens.

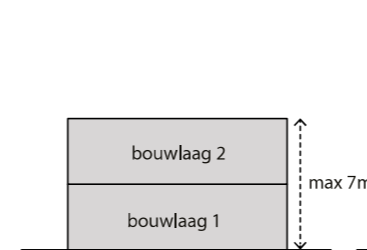
Het hoofdvolume (A) is het hoogste bouwvolume aan de straatzijde.
 Het nevenvolume (B) is het achterliggende bouwvolume op één bouwlaag.
 Bijgebouwen (C) zijn kleine, losstaande gebouwen in de tuinzone (bv. tuinhuis, garage, ...).



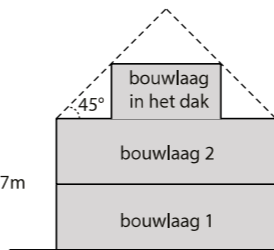
Hoofdvolume met hellend dak - maximum dakhelling 45°



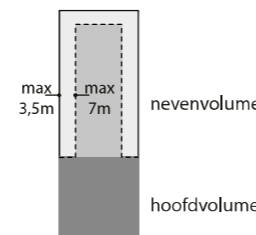
Hoofdvolume met plat dak



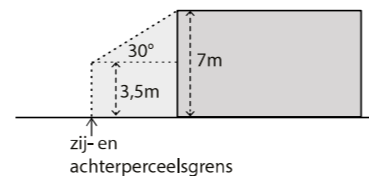
Hoofdvolume met penthouse



Maximum hoogte van nevenvolumes - bovenaanzicht



Dwarsdoorsnede van nevenvolumes



openbaar domein
 Richtinggevend wordt meegegeven dat:

- een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak.
- vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.

Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie mag het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag maximum 1 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.

Een open carport bestaat uit een overdekte constructie zonder wanden. Terwijl een gesloten carport een overdekte constructie is met wanden, die eventueel kan worden afgesloten.

Harmonische aansluiting betekent een klaarblijkelijk verband tussen gebouwen o.a. qua vorm, afmetingen, dakhelling, afwerking van de scheidsmuren, gabariet en kroonlijsthoogte. Indien er afgeweken wordt van deze harmonische aansluiting dient dit gemotiveerd te worden in de aanvraag tot de omgevingsvergunning.

1.6. PARKEERVOORZIENINGEN VOOR DE NIET-WOONFUNCTIES



Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Eigen terrein betekent een perceel waar er parkeren kan worden op ingericht. Dit kan ook een aanpalend perceel zijn: de nabijheid van het parkeren is hierbij van belang.

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|---|--|
| 2. ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID | hoofdcategorie: bedrijvigheid |
| <p>2.1. BESTEMMING</p> <p>De zone is bestemd voor kadegebonden bedrijvigheid met de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen - groothandel <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kleinhandel - autonome kantoren - kantoorachtigen - afvalverwerking - onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten - transport, o- en overslag en fysieke distributie - verwerking en bewerking van bouwmaterialen - verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsorten - SEVESO-bedrijven <p>Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Openbare weginfrastructuur en aanhorigheden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare weginfrastructuur en aanhorigheden. - Infrastructuur en voorzieningen in functie van integraal waterbeheer (inclusief vertraagde afvoer van het hemelwater). - De aanleg, het beheer en onderhoud van groene buffers tussen de bedrijvenszone en de aanpalende functies. - Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan en op schaal van het bedrijf. | <p>Kantoorachtigen betreffen bedrijven in gebouwen met de uiterlijke vorm van een kantoor, maar waar de kantooractiviteiten gekoppeld worden aan relatief stille, schone en kleinschalige productie, reparatie, opslag of distributie, of aan kennisintensieve productie- of onderzoeksprocessen, opleiding of andere werkzaamheden voortkomend uit nieuwe economische ontwikkelingen.</p> <p>Groothandel moet begrepen worden als handel tussen ondernemingen; niet rechtstreeks aan de particuliere eindgebruiker (dus geen particulier met een BTW-nummer). Groothandel kan zowel betrekking hebben op volumegoederen als op kleine goederen.</p> <p>Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</p> <p>Onder aanhorigheden van weginfrastructuur 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.</p> <p>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, facility center, copy center, een mobipunt, een gemeenschappelijke parking.</p> |
| <p>2.2. VOLGENDE ONDERGESCHIKTE ACTIVITEITEN WORDEN TOEGELATEN:</p> <p>Kantoren met maximaal vloeroppervlakte van 20% van de totale vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.</p> <p>Maximum één bedrijfswoning per bedrijf, voor zover dit nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf en de bedrijfswoning, wordt geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. Het maximale bouwvolume bedraagt 1.000 m³. De bedrijfswoning moet steeds functioneel gekoppeld blijven aan het bedrijf.</p> | |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|--|---|
| <p>2.3. BOUWVOORSCHRIFTEN</p> <p>Bebouwing is enkel toegelaten binnen de aangeduide overdruk (zie art. 7. overdruk: bouwzone' op pag. 12) met uitzondering van een beperkt poortgebouw of receptiegebouw dat op goede wijze op het bedrijventerrein wordt geïntegreerd.</p> <p>Niet bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor groenaanleg, parkeerplaatsen voor vrachtwagens en/of een manoueverplek voor vrachtwagens.</p> | |
| <p>2.4. MATERIAALGEBRUIK EN BEELDKWALITEIT</p> <p>Het bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit en uitstraling van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruimere omgeving.</p> <p>De materiaal- en kleurkeuze dient duidelijk te worden gemotiveerd in de omgevingsaanvraag.</p> <p>Voor alle buitengevels en dakvlakken dient gebruik te worden gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.</p> <p>Zijn verboden als gevel en/of dakbekleding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pvc-panelen - kunststof golfplaten <p>Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw.</p> | <p>Gezien de prominente aanwezigheid van het gebouw in de omgeving, dient er te worden gestreefd naar een beeldbepalende en toonaangevende architectuur. Dit kan onder meer gebeuren door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebruik van diverse duurzame materialen dat zorgt voor dynamiek in de gevels. De voorkeur gaat naar het integreren van een verticale groenwand. - Een harmonieuze samenhang van de verschillende gebruikte materialen en kleuren. |
| <p>2.5. RUIMTE OM TE PARKEREN, STATIONEREN EN CIRCULEREN</p> <p>Parkeren voor personenwagens is enkel toegelaten binnen de aangeduide overdruk (zie "5. overdruk: parking" op pag. 11).</p> <p>Het bedrijf is verplicht op eigen 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 moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>Het bedrijf wordt ook verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, bij voorkeur binnen het bedrijfsgebouw of desgevallend zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.</p> <p>Het bedrijf wordt ontsloten langs de Kaaistraat (zie "8. overdruk: toegang tot bedrijf" op pag. 13).</p> | <p>Met eigen terrein wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p> <p>Om het fietsen te stimuleren is het ook aangewezen om in het bedrijfsgebouw ook kleedruimte en douches te voorzien voor fietsers.</p> |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|---|-------------|
| <p>2.6. OPSLAG</p> <p>De opslag van goederen dient maximaal binnen het gebouw te worden georganiseerd. De opslag buiten het gebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de omgeving. Desgevallend moeten aanvullende inrichtingen en constructies (zoals keermuren of luifels) worden aangebracht om de hinder t.o.v. de omgeving te beperken. - De opslag mag niet gebeuren zichtbaar vanaf het openbaar domein. <p>De opslag mag de vrije doortocht ten behoeve van brandbestrijding niet belemmeren.</p> | |
| <p>2.7. AFSLUITINGEN</p> <p>Indien het bedrijf opteert om een afsluiting te plaatsen, dient dit te gebeuren overeenkomstig volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De afsluitingen (inclusief alle onderdelen: draad, hek, palen, poorten...) dienen de kleur zwart (ral 9005) te hebben. <p>De maximale hoogte van de afsluitingen en poorten bedraagt 2,5 meter.</p> | |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|--|--|
| <p>3. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS</p>  | <p>hoofdcategorie: lijninfrastructuur</p> |
| <p>Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> | <p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen worden bij voorkeur ontworpen en gerealiseerd volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.</p> |
| <p>Er dient altijd en overal te worden gestreefd naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg</p> | |
| <p>4. OVERDRUK: GROENBUFFER</p>  | |
| <p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groenbuffer tussen de bedrijvzone en de aanpalende functies.</p> | |
| <p>De groenbuffer moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met winterbestendige struiken en/of bomen. Het aanleggen van groentaluds en het oprichten van afsluitingen zijn ook toegelaten.</p> <p>De groenbuffer dient te worden aangelegd met de breedte zoals opgenomen op het verordenend plan. Er dient een groenbuffer te worden voorzien langs Ten Hove, en dit over de volledige perceelsbeedte die raakt aan de gemeenteweg.</p> <p>Bestaande waardevolle groenelementen moeten worden behouden.</p> | |
| <p>De groenbuffer is bouwvrij 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 met inbegrip van de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of omwille van waterbeheersingswerken.</p> | |
| <p>Een beplantingsplan voor de aanleg van de groenbuffer maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bedrijf. 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> <p>De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de groenbuffer. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning moet de groene buffer aangelegd en beplant zijn.</p> | <p>Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de bedrijvzone in de directe omgeving.</p> |

5. OVERDRUK: PARKING

Het gebied dat op het grafisch verordenend plan met deze overdruk is aangeduid, moet worden ingericht als parking (zijde Ten Hove)/parkeerstrook (zijde Kaaistraat).

Er moet minimaal 1 boom per 5 parkeerplaatsen worden voorzien. De bewortelbare ruimte dient voldoende ruim te zijn zodat de boom kan uitgroeien tot een volwassen exemplaar.

Behoudens de verhardingen voor parkeervakken en/of toegangsweg dient de parkeerstrook ter hoogte van de Kaaistraat en de bezoekersparkeerplaats aan Ten Hove groen te worden ingericht. Groenvoorzieningen dienen te bestaan uit streekeigen beplanting.

De parkeerplaatsen moeten in waterdoorlatende materialen worden aangelegd. De parkeerstrook aan de Kaaistraat is verplicht in grasdallen aan te leggen.

De parkeervakken dienen zoveel als mogelijk te worden uitgevoerd in waterdoorlatende verharding. Dit past binnen het algemene voorschrift rond integraal waterbeheer en waterhuishouding (zie art. 0.4).

Er dienen maatregelen te worden genomen om het parkeren van vrachtwagens in deze zone te verhinderen

6. OVERDRUK: BESTAANDE GEBOUWEN

Het gebied in overdruk duidt een perceel aan waar een bestaand gebouw aanwezig is zonder woonfunctie. Het bestaand gebouw kan in stand gehouden, verbouwd, gerenoveerd of herbouwd worden. Mits het gebouw vergund (geacht) is.

Indien het bestaand gebouw groter is dan 150m², bedraagt de maximale netto-vloeroppervlakte bij herbouw 150m².

Indien het bestaand gebouw gesloopt wordt zonder herbouw als niet woongebouw gelden de onderliggend voorschriften (zie "zone 1: zone voor wonen in ruime zin" op pag. 4).

7. OVERDRUK: BOUWZONE

xx m / xx%

Bebouwing is enkel toegelaten in deze zone met de maximaal aangeduide bouwhoogte en bouwpercentage.

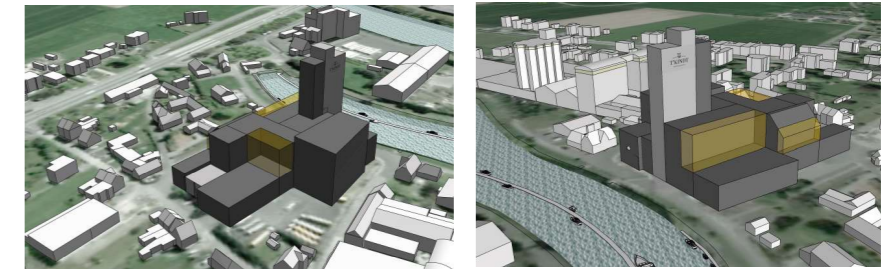
Maximaal bouwhoogte - maximaal bouwvolume:

Een bouwhoogte van 11 m wordt als basishoogte over de volledige bouwzone toegelaten. Deze zone kan voor 100% bebouwd worden op tot hoogte van 11 meter. In bepaalde bouwzone is een bijkomende hoogte vanaf 11 meter toegelaten. Mits rekening gehouden wordt met een bebouwingspercentage van de volledig bouwzone.

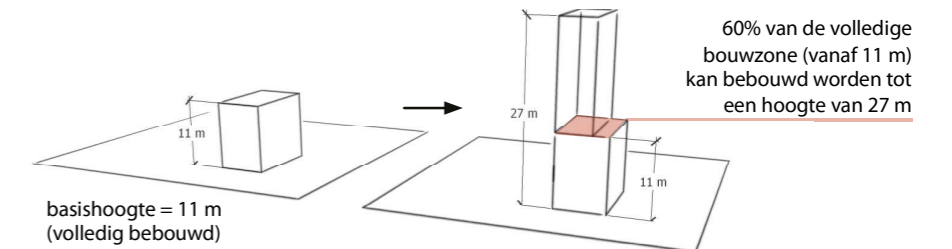
Het maximale bebouwingspercentage van de bouwzone dat toegestaan wordt om hoger te bouwen en de hiervoor maximale bouwhoogte (m) is per betrokken bouwzone aangeduid op het verordenend plan.

De hoogte van de bedrijfsgebouwen wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel. Deze inkomdorpel ligt maximum 0,5 m hoger dan de as van de openbare weg.

Onderstaande afbeeldingen geven het maximaal bouwvolume in grijs-tint weer. De doorzichtige oranje volumes geven de overige percentage niet te bouwen oppervlakte per bouwzone weer. Er wordt voorkeur gegeven om de hoogte naar de Schelde te laten toenemen:



principe voorbeeld maximaal volume - 27m/60%:



De V/T kan maximaal 0,5 bedragen.

Er moet worden gestreefd naar het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat.

De V/T-index is de verhouding van de totale bruto-vloeroppervlakte van alle gebouwen (V) op de totale terreinoppervlakte (T), uitgedrukt in procent. Als vloeroppervlakte geldt de som van de vloeroppervlakten (bebouwde en overdekte) van alle bovengrondse vloerniveaus van een gebouw.

Vloerindex bestaande toestand: 2.481m²

Vloerindex met toekomstige uitbreiding: 2.477 m²



Totaal: 4.958 m²

Terreinoppervlakte = 10.349 m²

Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken. Uitgezonderd het middelste gebouw ten oosten (27 m/70%, grenzend aan overdruk 5), dient onder 45-graden te worden gebouwd vanaf de perceelsgrens/bestemmingsgrens: 'zone bedrijvigheid' en 'wonen in ruime zin'. Bij een maximaal bouwvolume beschikt dit gebouw over een hellend dak.

De 45°-regel is van toepassing op de bouwvolumes langsheen de oostelijke perceelsgrens/bestemmingsgrens: 'bedrijvigheid'- 'wonen in ruime zin' om de impact van de schaduw op de omwonenden te beperken.

De 45°-regel is een regel die de afstand van de bebouwing bepaalt tot een bepaalde grens (hier de oostelijke perceelsgrens). De minimale afstand van het gebouw tot aan de oostelijke perceelsgrens is gelijk aan de bouwhoogte van het gebouw.

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|--|-------------|
| 8. OVERDRUK: TOEGANG TOT BEDRIJF (INDICATIEF)  | |
| <p>Ter hoogte van de indicatieve aanduiding op het grafisch plan dient de ontsluiting van het bedrijf en de parking te worden georganiseerd.</p> <p>De effectieve toegang tot het bedrijf moet worden voorzien ter hoogte van de Kaaistraat. De breedte van de toegangsweg tot het bedrijf bedraagt maximaal 9 m ter hoogte van de rooilijn. De breedte van de toegangsweg tot de parking (ontsluiting via Ten Hove) bedraagt maximaal 6 m ter hoogte van de rooilijn. Beide toegangen zijn verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.</p> | |
| 9. OVERDRUK: ASLIJN VOOR VOETGANGERS- EN FIETSVERBINDING (INDICATIEF)  | |
| <p>De aslijn geeft symbolisch weer waar de bestaande, te behouden verbinding voor voetgangers en fietsers is aangelegd. De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen binnen de groenbuffer.</p> | |