

Gemeentelijk Ruimtelijk UitvoeringsPlan Zonevreemde bedrijven

Stedenbouwkundige voorschriften

Opdrachtgever:

**Gemeentebestuur
Moerbeke**

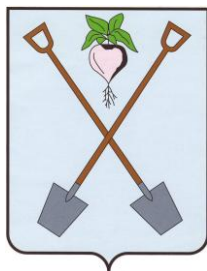
Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad
in zitting van 27 januari 2015

Lindenplaats 7
9180 Moerbeke

op bevel
de secretaris

voorzitter gemeenteraad

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat
onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd van
16 februari 2015 tot 16 april 2015



de secretaris

voorzitter gemeenteraad

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad
in zitting van 30 juni 2015

op bevel
de secretaris

voorzitter gemeenteraad

Ontwerper:



Gasmeterstraat 81A
9100 Sint-Niklaas
Telefoon: 03/780.54.04
Fax: 03/777.01.88
e-mail: stedenbouw@irtas.be

Gaspar Bosteels
Ruimtelijk Planner

Alain Koppen
Zaakvoerder

opgemaakt door Gaspar Bosteels, ruimtelijk planner

Document:

Dossiernr.: 12.005ro

Datum: 02/06/2015

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

INHOUD

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN	5
1. DEELPLAN 1.3. GARAGE DE JAEGER.....	9
ARTIKEL 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID.....	9
ARTIKEL 1BIS: INDICATIEVE ZONE VOOR BEDRIJFSWONING	11
ARTIKEL 2: BUFFERZONE	12
2. DEELPLAN 2.3. CERPENTIER E&M TRANSPORT.....	13
ARTIKEL 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID.....	13
ARTIKEL 1BIS: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING	15
ARTIKEL 1TER: ZONE VOOR BEDRIJFSGEBOUW, MET NABESTEMMING BUFFERZONE	16
ARTIKEL 2: BUFFERZONE	17
3. DEELPLAN 3.3. KEYTEC & DEKEYSER FREDDY	19
ARTIKEL 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID GERELATEERD AAN DE LANDBOUWSECTOR.....	19
ARTIKEL 1BIS: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING	22
ARTIKEL 1TER: ZONE VOOR BEDRIJFSGEBOUW, MET NABESTEMMING OEVERZONE.....	23
ARTIKEL 2: BUFFERZONE	24
ARTIKEL 3: ZONE VOOR WATERLOOP	25
ARTIKEL 4: OEVERZONE	26
4. DEELPLAN 4.3. HERSSENS – TOLLENAERE.....	27
ARTIKEL 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID GERELATEERD AAN DE LANDBOUWSECTOR.....	27
ARTIKEL 1BIS: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING	29
ARTIKEL 1TER: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID, MET NABESTEMMING BUFFERZONE	30
ARTIKEL 2: BUFFERZONE	30
5. DEELPLAN 5.3. VANDEWEGHE DIRK.....	33
ARTIKEL 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID.....	33
ARTIKEL 1BIS: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING	35
ARTIKEL 2: BUFFERZONE	36
6. DEELPLAN 6.3. DRANKENCENTRALE KOUDENBORM.....	37
ARTIKEL 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID.....	37

ARTIKEL 1BIS: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING	39
ARTIKEL 1TER: ZONE VOOR BEDRIJVGHEID, MET NABESTEMMING LANDBOUWZONE	40
ARTIKEL 2: BUFFERZONE	41
ARTIKEL 2BIS: BUFFERZONE, MET NABESTEMMING BUFFERZONE	42
7. DEELPLAN 7.3. DERACO.....	43
ARTIKEL 1: ZONE VOOR BEDRIJVGHEID.....	43
ARTIKEL 1BIS: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING	45
ARTIKEL 2: BUFFERZONE	46
ARTIKEL 3: TUINZONE.....	47
8. DEELPLAN 8.3. HARDENNE	49
ARTIKEL 1: ZONE VOOR BEDRIJVGHEID.....	49
ARTIKEL 2: BUFFERZONE	51
9. DEELPLAN 9.3. ATC.....	53
ARTIKEL 1: BEDRIJFSZONE MET NABESTEMMING WOONZONE.....	53
ARTIKEL 2: BEDRIJFSZONE MET NABESTEMMING PRIVATE TUINZONE	55

Artikel 0: ALGEMENE BEPALINGEN

Kolom 1 van onderstaande tabel geeft de verordenende stedenbouwkundige voorschriften weer. Kolom 2 geeft verdere toelichting rond een aantal elementen uit de voorschriften. Deze toelichting wordt als informatief beschouwd bij het beoordelen van stedenbouwkundige vergunningen.

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p>0.1 <u>Voorschriften</u></p> <p>Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan legt de bestemming en inrichting vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De grafische gegevens van het plan en onderhavige voorschriften vullen elkaar aan.</p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale percelen. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p> <p>0.2 <u>Bestaande gebouwen en activiteiten</u></p> <p>Op het ogenblik van inwerkingtreding van dit RUP bestaande stedenbouwkundig vergunde of vergund geachte gebouwen, constructies en activiteiten kunnen in hun hoedanigheid gehandhaafd blijven en dezelfde activiteiten verder ontwikkelen binnen de bestaande infrastructuur. Wijzigingen van activiteiten, verbouwings-, uitbreidings- of herbouwingswerken moeten aan de in het RUP vooropgestelde inrichtingsvoorschriften getoetst worden.</p> <p>0.3 <u>Constructies van algemeen nut</u></p> <p>Behoudens in de bufferzones zijn in alle bestemmingszones constructies voor nutsvoorzieningen toegelaten mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructie in de omgeving.</p>	<p>bijvoorbeeld elektriciteitskast, gastank, ...</p>

0.4 Bij te voegen plannen bij aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning

- Voor de verharde delen van het terrein zullen oppervlakte, functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden. Verhardingen dienen steeds beperkt te worden tot hetgeen strikt noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Dit moet gemotiveerd worden bij de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning.
- Voor de niet-verharde delen van het terrein zal een gedetailleerd beplantingsplan de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning vergezellen.
- Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient aangetoond te worden dat er voldoende parkeergelegenheid / manoeuvreerruimte aanwezig is en blijft, zodat dit geenszins op het openbaar domein afgewend wordt.

0.5 Algemene bepalingen met betrekking tot waterhuishouding

Onderstaande bepalingen zijn aanvullend op de vigerende wetgeving.

Hemelwater van alle dakoppervlaktes moet opgevangen worden in een hemelwaterput. Herbruik van hemelwater uit de hemelwaterputten is verplicht (wc's, buitenkraan, ...) de overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een infiltratie/buffervoorziening. Dakoppervlaktes ingericht als groendak hoeven niet aangesloten te worden op een hemelwaterput.

Niet-functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. Verharde oppervlakten zoals voetpaden, parkings en opritten worden, ongeacht de afmeting, maximaal aangelegd in waterdoorlatende materialen. Daarbij worden de waterdoorlatende materialen geplaatst op een waterdoorlatend funderingsmateriaal en infiltratie dient mogelijk gemaakt te worden door deze verhardingen zonder helling of afvoergoten aan te leggen. Indien deze voorwaarden niet vervuld worden of er geen waterdoorlatende materialen kunnen toegepast worden, moet de verharde grondoppervlakte afwateren naar een infiltreerbare randzone of naar een infiltratievoorziening.

Waar mogelijkheid is tot pollutie van het regenwater dienen verhardingen verplicht in niet-waterdoorlatend materiaal aangelegd te worden en dient het afstromend water te worden opgevangen en afgevoerd volgens de van toepassing zijnde milieuwetgeving.

Bovengrondse infiltratievoorzieningen hebben de voorkeur boven ondergrondse infiltratievoorzieningen omdat deze beter te onderhouden en te controleren zijn. De infiltratievoorziening mag niet aangelegd worden onder het maximale niveau van de grondwatertafel.

In alle bestemmingszones zijn maatregelen toegelaten in functie van de infiltratie en buffering van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van afvalwater.

Er wordt naar een duurzaam waterbeheer gestreefd die elders geen wateroverlast veroorzaakt. Aanvullend op de vigerende wetgeving worden daartoe bijkomende bepalingen opgelegd.

Hierbij wordt het hemelwater zo veel mogelijk ter plaatse gehouden en verwerkt. Dit kan door vermijden van ondoordringbare oppervlaktes, herbruik van hemelwater, infiltreren van hemelwater, groendak, ...

Enkel wanneer voorgaande niet mogelijk is, wordt overgegaan naar een buffervoorziening voor hemelwater met vertraagde afvoer.

Waterdoorlatende verharding: Verhardingsmaterialen die toelaten dat hemelwater infiltreert in de bodem en dus niet moet afgevoerd worden. Bijvoorbeeld: steenslag, dolomiet, grastegels, waterdoorlatende betonstraatstenen, ...

Voorbeeld infiltreerbare randzone: een voldoende brede grasstrook, grind- of argexmassief, ...

Bovengrondse infiltratievoorzieningen: wadi's, grachten, ...

ondergrondse infiltratievoorzieningen: infiltratieput, infiltratiebuizen,

0.6 Algemene bepalingen met betrekking tot reclame

Publiciteit is toegelaten onder de vorm van publiciteitspanelen (al dan niet verlicht) in functie van de activiteit op de desbetreffende eigendom en onder volgende voorwaarden:

- Publiciteit mag geplaatst worden op de voor- en/of zijgevel enkel binnen het gevelvlak. Dus niet hoger dan of deels uitstekend boven de kroonlijsthoogte. Het publiciteitsbord dient in harmonie te zijn met de voorgevel van het hoofdgebouw en het algemeen straatbeeld. Het is verboden haakse publiciteitsborden op de gevel te plaatsen. Verlichte publiciteitsborden worden beperkt tot 4m².
- In de zone tussen rooilijn en bouwlijn van het bedrijfsgebouw zijn beperkte publiciteitsinrichtingen toegelaten zoals vlaggen en 1 publiciteitsbord (al dan niet verlicht). Dit publiciteitsbord heeft een max. oppervlakte van 4m².

Aanplakborden zijn in alle zones van dit plan verboden. Aanplakborden zijn reclame-inrichtingen waarop publiciteit (werving voor het kopen van merkproducten) wordt aangeplakt.

0.7 Algemene bepalingen met betrekking tot verlichting

Verlichtingsarmaturen dienen zo geplaatst te worden zodat ze zo weinig mogelijk ongewenste lichtverstrooiing en alzo het minst hinder aan de omgeving veroorzaken. Ze worden neerwaarts gericht. Afzonderlijke verlichtingsmasten worden slechts toegelaten op een afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen die minimaal gelijk is aan de hoogte van de masten.

0.8 Algemene bepalingen met betrekking tot erfscheidingen

Het afsluiten van de perceelsgrens wordt enkel toegelaten met een streekeigen levend groenscherm en/of met een draadafsluitingen van groen of zwart geplastificeerde draad met een maximum hoogte van 2m50. Houten en betonnen afsluitingen van maximum 2m hoogte worden enkel toegelaten in de zone voor bedrijvigheid voor het afsluiten van de vanaf het openbaar domein niet zichtbare delen van het eigendom.

0.9 Gehanteerde begrippen

- **Bebouwingsgraad:**
Verhouding van grondoppervlakte van alle gebouwen in de bestemmingszone tegenover de oppervlakte van de volledige bestemmingszone.
- **Bouwhoogte:**
hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de nok.

Alle gebouwen = bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning, woningbijgebouwen, ...
Luifel/constructies voor tankplaats en oppervlakte verdiepingen zijn niet inbegrepen.

-
- **Kleinhandel**
De directe verkoop van goederen aan particulieren
 - **Kroonlijsthoogte:**
Hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen in het geval het gebouw een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst in het geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft.
 - **Lokaal bedrijf:**
Een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter vertoont ten aanzien van de omgeving (lokale tewerkstelling, lokale afzetmarkt e.d.), dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving (schaal van de kern, schaal van het gebied enz.) en beperkt is van omvang.
 - **Nokhoogte:**
Hoogte van een bouwwerk met hellend of gebogen dak die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de nok van het hellend of gebogen dak.
 - **Plat dak:**
Dak met helling < 10°
 - **Rooilijn**
Grens tussen privaat en openbaar domein
 - **Streekeigen groen:**
Beplanting of plantengroei die van nature spontaan voorkomt bij de fysieke omstandigheden die zich in een bepaalde streek en/of een specifieke plaats voordoen.
-

1. DEELPLAN 1.3. GARAGE DE JAEGER

Artikel 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>1.1. Bestemming</u></p> <p>1.1.1. Hoofdbestemming</p> <p>De zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijfsactiviteiten en KMO met een lokaal karakter. Louter kleinhandel en wonen als hoofdfunctie zijn niet toegelaten.</p> <p>Het wijzigen van de bedrijfsactiviteiten is toegestaan voor zover er niet meer hinder wordt veroorzaakt met betrekking tot ruimtelijke aspecten, verkeer, lawaai, geur en overige milieucondities. Activiteiten die de draagkracht van het gebied overstijgen zijn niet toegestaan.</p> <p>1.1.2. Nevenbestemming</p> <p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve ruimten, toonzaal, sociale lokalen, kleinhandel. Deze dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming.</p> <p>Eén inpannige bedrijfswoning is toegestaan.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: “bedrijvigheid”</p> <p>De zone is bestemd voor bedrijvigheid op lokale schaal. De autogarage met verkoopsruimte en tankstation kan hiermee bestendig worden.</p> <p>Andere bedrijvigheid is enkel toegestaan als deze niet meer hinder ten opzichte van de omgeving veroorzaakt. Een kleinhandelszaak is hierbij specifiek niet toegestaan.</p>
<p><u>1.2. Inrichting</u></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Zowel de bebouwing als de zone voor de bebouwing moeten een verzorgde en kwalitatieve afwerking krijgen, met specifieke aandacht voor de uitzichten vanaf het openbaar domein.</p>	<p>Naast de bedrijfsgebouwen kunnen alle noodzakelijke gebouwen en constructies opgericht om de bedrijvigheid te kunnen voeren zoals kantoren, toonzaal, sociale ruimtes, technische ruimtes, opslagplaatsen, parkeerplaatsen, laad- en loskades, ...</p> <p>Door zijn ligging aan een invalsweg tot de kern van Moerbeke is een aantrekkelijke afwerking nodig. Dit is ook nodig aan zijde Moervaart, voor de delen die niet door de buffer afgeschermd worden.</p>

1.2.1. Bebouwing

De gebouwen en constructies worden ingeplant binnen de zone voor bedrijvigheid zoals aangeduid op plan. Evenwel kunnen bedrijfsgebouwen pas worden opgericht vanaf 14m achter de rooilijn. De maximum bebouwingsgraad binnen de voorziene zone bedraagt 70%. Dit is exclusief de constructies i.f.v. het tankstation zoals luifel, benzinepomp, ...

Een compact ruimtegebruik geniet de voorkeur waarbij de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen in één gebouwenvolume voorop wordt gesteld.

De vloerpass van de gebouwen wordt zodanig ontworpen dat geen reliëfwijzigingen nodig zijn om het gebouw te kunnen betreden.

Bij nieuwe gebouwen geldt een kroonlijsthoogte van max. 6m. De maximum nokhoogte bedraagt 7m70.

De dakvorm is vrij.

Afzonderlijke luifels of luifels en uitsprongen aan gebouwen kunnen toegestaan worden binnen het maximale bebouwingspercentage voor bedrijfsgebouwen.

Alle gebouwen en constructies worden opgericht in degelijke en esthetisch verantwoorde materialen.

1.2.2. Onbebouwde ruimte

De nodige verhardingen zijn in de zone voor bedrijvigheid toegelaten om de bestemming van het RUP mogelijk te maken. De zone mag volledig verhard worden.

In de zone tussen de rooilijn en de bouwlijn zijn alle voorzieningen noodzakelijk voor de uitbating van een tankstation toegelaten.

Het stapelen van materialen in open lucht is niet toegelaten.

Het niet-verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig onderhouden.

Op basis van kadastrale gegevens bedraagt de zone voor bedrijvigheid $\pm 1629\text{m}^2$. Dit betekent dat de bedrijfsgebouwen een maximale oppervlakte van 1140m^2 hebben, wat ongeveer overeenkomt met huidige bebouwde oppervlakte. Er kan $\pm 67\text{m}^2$ bijgebouwd worden. Door middel van een metingsplan kan dit in een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning verder verfijnd worden.

Er kan ook gestapeld worden in een tweede bouwlaag. Verschillende nevenfuncties kunnen bijvoorbeeld in een tweede bouwlaag ondergebracht worden. Dit leidt tot een optimaler ruimtegebruik.

Gezien de beperkte ruimte mag de zone volledig verhard worden. Er moet wel rekening worden gehouden met artikel 0.4 bepalingen betreffende de waterhuishouding.

In functie van het tankstation mogen voor de bedrijfsgebouwen: een vloestofdichte vloer, benzinepompen, luifel, ... worden voorzien.

Artikel 1bis: INDICATIEVE ZONE VOOR BEDRIJFSWONING

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>1.3. Bestemming</u></p> <p>De ‘indicatieve zone voor bedrijfswoning’ is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is. De zone is bestemd voor het inrichten en het bestendigen van 1 interne ééngezinswoning, die als bedrijfswoning is verbonden aan de bestaande bedrijvigheid.</p> <p>De woning kan ten allen tijde behouden blijven, maar mag niet afgesplitst worden van de bedrijfssite.</p>	
<p><u>1.4. Bebouwing</u></p> <p>Geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen kan de bestaande bedrijfswoning worden gehandhaafd, worden verbouwd of worden herbouwd.</p> <p>Het betreft een inpanlige wooneenheid. Ze vormt daarbij een harmonisch geheel met de bedrijfsgebouwen. De maximum bouwhoogtes van de bedrijfsgebouwen is hiervoor van toepassing. Het bruto bouwvolume bedraagt maximaal 1000m³.</p> <p>Indien het bedrijfsgebouw herbouwd wordt, is de inplanting van de bedrijfswoning vrij te bepalen.</p>	

Artikel 2: BUFFERZONE

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>2.1. Bestemming</u></p> <p>De zone voor groenbuffer is bestemd voor de aanleg van een groenscherm ten opzichte van de omgeving.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: “bedrijvigheid”</p> <p>De buffer behoort tot het bedrijf en moet een overgang vormen tussen de bedrijfsactiviteiten en de aangrenzende bestemmingen.</p>
<p><u>2.2. Inrichting</u></p> <p>De bufferstroken worden ingericht en gehandhaafd als groene ruimten en worden beplant met streekeigen laag- en hoogstammig groen. Ca. 20% bestaat uit wintergroene soorten welke verspreid over de buffer dienen worden aangeplant. Na volgroeïng bedraagt de gemiddelde hoogte van de groenbuffer minimaal 3m. De groenbuffer dient als dusdanig te onderhouden worden. Bestaande vegetatie dient behouden en optimaal geïntegreerd te worden in de bufferstrook.</p> <p>In de 3m25 brede zone naast de Moervaart wordt de buffer beplant met hagen, heesters of klimplanten.</p> <p>Ter hoogte van de interne bedrijfswoning kan de buffer beperkt worden tot afschermend groen aan de perceelsgrenzen. Beperkte verhardingen in functie van toegang tot bedrijfswoning en een terras zijn toegelaten.</p> <p>De bestaande reclame totem kan behouden blijven en kan heropgericht worden. Verdere constructies zijn niet toegelaten. In de bufferzone mogen in geen geval afval (-stoffen) of grondstoffen gestort of gestapeld worden.</p> <p>Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerking van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.</p>	<p>Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming wordt de buffer gebiedsspecifiek en met een verschillende breedte ingevuld.</p> <p>Aanpalend aan de Moervaart is het scheepvaartreglement van toepassing. Hoogstammige bomen zijn daardoor niet toegelaten.</p> <p>Bijkomende constructies zoals bvb. publiciteitsborden, vlaggenmasten kunnen niet in de bufferzone toegelaten worden.</p>

2. DEELPLAN 2.3. CERPENTIER E&M TRANSPORT

Artikel 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>1.1. Bestemming</u></p> <p>1.1.1. Hoofdbestemming</p> <p>De zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijfsactiviteiten en KMO met een lokaal karakter.</p> <p>Het wijzigen van de bedrijfsactiviteiten is toegestaan voor zover er niet meer hinder wordt veroorzaakt met betrekking tot ruimtelijke aspecten, verkeer, lawaai, geur en overige milieucondities. Activiteiten die de draagkracht van het gebied overstijgen zijn niet toegestaan.</p> <p>1.1.2. Nevenbestemming</p> <p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve ruimten, toonzaal, sociale lokalen, woningbijgebouwen. Deze dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming.</p> <p>Eén bedrijfswoning kan opgericht worden in de daartoe voorziene zone in overdruk.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: “bedrijvigheid”</p> <p>De zone is bestemd voor bedrijvigheid op lokale schaal. Het transport- en loonwerkbedrijf kan hiermee bestendig worden.</p> <p>Andere bedrijvigheid is enkel toegestaan als deze niet meer hinder ten opzichte van de omgeving veroorzaakt.</p>
<p><u>1.2. Inrichting</u></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Er is steeds te voorzien in een kwalitatieve afwerking langs de straatzijde.</p>	<p>Naast de bedrijfsgebouwen kunnen alle noodzakelijke gebouwen en constructies opgericht om de bedrijvigheid te kunnen voeren zoals kantoren, toonzaal, sociale ruimtes, technische ruimtes, opslagplaatsen, parkeerplaatsen, laad- en loskades, ...</p>

1.2.1. Bebouwing

De gebouwen en constructies worden ingeplant binnen de zone voor bedrijvigheid zoals aangeduid op plan. Evenwel kunnen bedrijfsgebouwen pas worden opgericht vanaf 15m achter de rooilijn.

De maximum bebouwingsgraad binnen de voorziene zone bedraagt 40%.

Een compact ruimtegebruik geniet de voorkeur waarbij de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen in maximum twee gebouwenvolumes voorop wordt gesteld.

Bij nieuwe gebouwen geldt een kroonlijsthoogte van max. 5m. De maximum nokhoogte bedraagt 7m. In geval van een plat dak mag de kroonlijsthoogte verhoogd worden naar 6m.

De dakvorm is vrij.

Luifels en uitsprongen aan gebouwen kunnen toegestaan worden binnen het maximale bebouwingspercentage voor bedrijfsgebouwen.

Alle gebouwen en constructies worden opgericht in degelijke en esthetisch verantwoorde materialen. Extra aandacht gaat uit naar de gevels zichtbaar langsheen het openbaar domein waarbij een kwalitatief kleur- en materiaalgebruik nagestreefd wordt.

1.2.2. Onbebouwde ruimte

De nodige verhardingen zijn in de zone voor bedrijvigheid toegelaten om de bestemming van het RUP mogelijk te maken.

Het stapelen van materialen is niet toegelaten naast de zone voor bedrijfswoning. De stapelhoogte van materialen in open lucht bedraagt maximaal 3m.

Minstens 10% van de zone voor bedrijvigheid dient onverhard te blijven. Het niet-verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig onderhouden.

De bedrijfsgebouwen worden opgericht achter de bedrijfswoning.

Op basis van kadastrale gegevens bedraagt de zone voor bedrijvigheid $\pm 3043\text{m}^2$ (excl. artikel 1ter). Dit betekent dat de bedrijfsgebouwen en woning een totale maximale oppervlakte van 1217m^2 hebben. Er kan $\pm 590\text{m}^2$ bijgebouwd worden. Door middel van een metingsplan kan dit in een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning verder verfijnd worden.

Er kan ook gestapeld worden in een tweede bouwlaag. Verschillende nevenfuncties kunnen bijvoorbeeld in een tweede bouwlaag ondergebracht worden. Dit leidt tot een optimaler ruimtegebruik.

De gebouwen worden bovendien gekoppeld in functie van een compact ruimtegebruik. Er worden maximum twee volumes voor bedrijfsgebouwen op de site toegestaan. Aldus bestaat de huidige loods met vergunde uitbreiding uit één volume. De huidige garage/stalling kan vervangen worden door een tweede bedrijfsvolume. De woning wordt niet meegerekend.

Artikel 1bis: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>1.3. Bestemming</u></p> <p>De 'zone voor bedrijfswoning' is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is. De zone is bestemd voor het oprichten en het bestendigen van 1 ééengezinswoning, die als bedrijfswoning is verbonden aan de bestaande bedrijvigheid.</p> <p>De woning kan ten allen tijde behouden blijven, maar mag niet afgesplitst worden van de bedrijfssite.</p>	Categorie van gebiedsaanduiding: " bedrijvigheid "
<p><u>1.4. Bebouwing</u></p> <p>Binnen de zone kan maximaal één bedrijfswoning worden gehandhaafd, worden verbouwd of worden herbouwd. Het bruto bouwvolume bedraagt maximaal 1000m³. Er zijn in deze zone geen vrijstaande woningbijgebouwen toegestaan.</p> <p>De bouwhoogte gemeten van op de vloerplas van de gelijkvloerse verdieping tot de onderkant van de kroonlijst bedraagt max. 6m. De constructie telt daarbij maximaal twee woonlagen. Bij twee bouwlagen bedraagt de max. bouwdiepte van de verdieping 12m. Dakvorm is vrij. Dakhelling bedraagt max. 45°. Dakkapellen zijn enkel toegelaten bij kroonlijsthoogte < 4m</p> <p>De woning wordt opgericht in degelijke en esthetisch verantwoorde materialen. Zonnepanelen, zonneboilers en groendaken zijn steeds toegelaten.</p>	

Artikel 1ter: ZONE VOOR BEDRIJFSGEBOUW, MET NABESTEMMING BUFFERZONE

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>1.5. Bestemming</u></p> <p>De zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijfsactiviteiten en KMO met een lokaal karakter.</p> <p>Na afbraak van het bestaande gebouw treden de voorschriften van artikel 2: bufferzone in werking.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: “bedrijvigheid”</p> <p>De bestaande gebouwen mogen behouden blijven. Bij herbouw dient evenwel de nodige afstand tegenover de perceelgrens in acht genomen te worden.</p>
<p><u>1.6. Constructies en bedrijfsgebouwen</u></p> <p>Het bestaande bedrijfsgebouw kan behouden blijven. Instandhoudingswerken zijn toegelaten.</p> <p>Na afbraak van het bestaande gebouw treden de voorschriften van artikel 2: bufferzone in werking</p> <p>Nieuwe gebouwen kunnen er niet opgericht worden.</p>	

Artikel 2: BUFFERZONE

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>2.1. Bestemming</u></p> <p>De zone voor groenbuffer is bestemd voor de aanleg van een groenscherm ten opzichte van de omgeving.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: "bedrijvigheid"</p> <p>De buffer behoort tot het bedrijf en moet een overgang vormen tussen de bedrijfsactiviteiten en de aangrenzende bestemmingen.</p>
<p><u>2.2. Inrichting</u></p> <p>De bufferstroken worden ingericht en gehandhaafd als groene ruimten en volledig beplant met streekeigen laag- en hoogstammig groen, behoudens de zones voor buffering en infiltratie van zuiver regenwater. Ca. 20% bestaat uit wintergroene soorten welke verspreid over de buffer dienen worden aangeplant. Na volgroeiing bedraagt de gemiddelde hoogte van de groenbuffer minimaal 3m. De groenbuffer dient als dusdanig te onderhouden worden. Bestaande vegetatie dient behouden en optimaal geïntegreerd te worden in de bufferstrook.</p> <p>In de zuidoostelijke bufferzone kan de aanplanting met streekeigen laag- en hoogstammig groen over een éénmalige lengte van 5m onderbroken worden, om toegang te geven tot het achterliggende weiland.</p> <p>Er zijn geen verhardingen, noch constructies in de bufferstroken toegelaten. In deze zones mogen geen afval (-stoffen) of grondstoffen gestort of gestapeld worden.</p> <p>Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerking van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.</p>	<p>Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming wordt de buffer gebiedsspecifiek en met een verschillende breedte ingevuld.</p> <p>Constructies zoals bvb. publiciteitsborden, vlaggenmasten kunnen niet in de bufferzone toegelaten worden.</p>

3. DEELPLAN 3.3. KEYTEC & DEKEYSER FREDDY

Artikel 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID GERELATEERD AAN DE LANDBOUWSECTOR

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>1.1. Bestemming</u></p> <p>1.1.1. Hoofdbestemming</p> <p>De zone is bestemd voor een bedrijfsactiviteit gerelateerd aan de landbouwsector. Enkel bedrijvigheid met een ondersteunende functie aan de professionele land- en tuinbouwsector of bedrijven met een agrarische functie kunnen binnen onderhavige bestemmingszone worden toegelaten. Groothandel en aanverwante bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten als nevenactiviteiten voor zover ze gekoppeld en ondergeschikt zijn aan de bedrijfsactiviteit. Kleinhandel is niet toegelaten.</p> <p>Bij een overname van de bedrijfssite dienen de activiteiten landbouwgerelateerd te blijven, zoniet is een wijziging van dit deelplan uit het RUP noodzakelijk.</p> <p>In geen geval kan een mestverwerkinginstallatie opgericht worden</p> <p>1.1.2. Nevenbestemming</p> <p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve ruimten, toonzaal, sociale lokalen, woningbijgebouwen. Deze dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming.</p> <p>Bedrijfszone Dekeyser Freddy & Zonen: Een woonfunctie is toegelaten waar op grafisch plan een overdrukzone “zone voor bedrijfswoning” is voorzien.</p> <p>Bedrijfszone Keytec: Één inpanidige bedrijfswoning is toegelaten.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: “bedrijvigheid”</p> <p>Hiermee kunnen huidige activiteiten inzake landbouwmachines en landbouwloonwerk bestendig worden. Niet landbouwverwante activiteiten kunnen in nevenactiviteit toegestaan worden.</p> <p>Een mestverwerkinginstallatie is niet toegestaan, gezien de ligging in een beschermingsgebied rondom een waterwingebied.</p> <p>Voor de bedrijfswoningen gelden de voorschriften onder artikel 1bis.</p>

1.2. Inrichting

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

Er is steeds te voorzien in een kwalitatieve afwerking langs de straatzijde.

1.2.1. Bebouwing

De gebouwen en constructies worden ingeplant binnen de zone voor bedrijvigheid zoals aangeduid op plan. Nieuwe bedrijfsgebouwen worden opgericht vanaf 14m achter de rooilijn van de Papdijk en 30m achter de rooilijn van de Hanestraat. Er wordt tevens minimum 40m afstand gehouden van de achterste/zuidelijke grens van het RUP.

De maximum bebouwingsgraad binnen de voorziene zone van Keytec bedraagt 26%. De maximum bebouwingsgraad binnen de voorziene zone van Dekeyser Freddy bedraagt 20%.

Een zuinig ruimtegebruik geniet de voorkeur waarbij de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen voorop wordt gesteld. De bedrijfsgebouwen worden zoveel mogelijk gekoppeld zodat een compact gebouwencomplex wordt bekomen.

Bij nieuwe gebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 8,5m.

De dakvorm is vrij.

Afzonderlijke luifels of luifels en uitsprongen aan gebouwen kunnen toegestaan worden binnen het maximale bebouwingspercentage voor bedrijfsgebouwen.

Alle gebouwen en constructies worden opgericht in degelijke en esthetisch verantwoorde materialen. Extra aandacht gaat uit naar de gevels zichtbaar langsheen het openbaar domein waarbij een kwalitatief kleur- en materiaalgebruik nagestreefd wordt.

Naast de bedrijfsgebouwen kunnen alle noodzakelijke gebouwen en constructies opgericht om de bedrijvigheid te kunnen voeren zoals kantoren, toonzaal, sociale ruimtes, technische ruimtes, opslagplaatsen, parkeerplaatsen, laad- en loskades, ...

De bedrijfsgebouwen houden enige afstand van de straatzijdes en achterzijde zodat ze goed landschappelijk geïntegreerd kunnen worden.

Op basis van kadastrale gegevens bedraagt de zone voor bedrijvigheid van Keytec $\pm 15850\text{m}^2$. Dit betekent dat de bedrijfsgebouwen en woning een totale maximale oppervlakte van 4121m^2 hebben. Er kan bijkomend $\pm 181\text{m}^2$ bebouwd worden.

Op basis van kadastrale gegevens bedraagt de zone voor bedrijvigheid van Dekeyser Freddy $\pm 14191\text{m}^2$ (excl. artikel 1ter). Dit betekent dat de bedrijfsgebouwen en woningen een totale maximale oppervlakte van 2838m^2 hebben. Er kan bijkomend $\pm 528\text{m}^2$ bebouwd worden.

Door middel van een metingsplan kan dit in een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning verder verfijnd worden.

Er kan ook gestapeld worden in een tweede bouwlaag. Verschillende nevenfuncties kunnen bijvoorbeeld in een tweede bouwlaag ondergebracht worden. Dit leidt tot een optimaler ruimtegebruik.

1.2.2. Onbebouwde ruimte

De nodige verhardingen zijn in de zone voor bedrijvigheid toegelaten om de bestemming van het RUP mogelijk te maken.

Via de Weststraat kan geen toegang voor bedrijfsverkeer toegelaten worden. Enkel toegang voor de bedrijfswoning of hulpdiensten is toegelaten.

Stapelen van materialen of opslag van is enkel toegelaten in de zones niet zichtbaar vanaf de openbare weg. De stapelhoogte wordt beperkt tot 5m.

Minstens 15% van de zone voor bedrijvigheid dient onverhard te blijven. Het niet-verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig onderhouden.

1.2.3. Hemelwater

Dit deelplan is gelegen in een beschermingszone III rondom een grondwaterwinningzone. Ondergrondse infiltratievoorzieningen worden niet toegelaten in de beschermingszone type III. Bij de aanleg van open infiltratievoorzieningen voor hemelwater dient er voorafgaand een advies gevraagd te worden aan de beheerder van het waterwingebied.

Alle restricties in verband met de beschermingszone type III van het waterwingebied, zoals bepaald door de vigerende wetgeving, blijven onbeperkt gelden in dit deelplan.

Bij negatief advies van de beheerder van het waterwingebied is infiltratie niet mogelijk.

Artikel 1bis: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>1.3. Bestemming</u></p> <p>De ‘zone voor bedrijfswoning’ is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is. Elke aangeduide zone is bestemd voor het oprichten en het bestendigen van 1 ééngezinswoning, die als bedrijfswoning is verbonden aan de bestaande bedrijvigheid.</p> <p>De woningen kunnen ten allen tijde behouden blijven, maar mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfssite.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: “bedrijvigheid”</p> <p>Op de bedrijfszone Dekeyser Freddy & Zonen worden de 2 vergunde bedrijfswoningen bestendigd.</p> <p>Op de bedrijfszone van Keytec wordt de vergunde bedrijfswoning van de bedrijfsleider bestendigd.</p>
<p><u>1.4. Bebouwing</u></p> <p>Per aangeduide zone kan maximaal één bedrijfswoning worden gehandhaafd, worden verbouwd of worden herbouwd. Het bruto bouwvolume bedraagt maximaal 1000m³. Er zijn in deze zones geen vrijstaande woningbijgebouwen toegestaan.</p> <p><u>Bedrijfszone Dekeyser Freddy & Zonen</u></p> <p>De bouwhoogte gemeten van op de vloerplas van de gelijkvloerse verdieping tot de onderkant van de kroonlijst bedraagt max. 6m. De constructie telt daarbij maximaal twee woonlagen.</p> <p>Bij twee bouwlagen bedraagt de max. bouwdiepte van de verdieping 12m.</p> <p>Dakvorm is vrij. Dakhelling bedraagt max. 45°. Dakkapellen zijn enkel toegelaten bij kroonlijsthoogte < 4m</p> <p>De woning wordt opgericht in degelijke en esthetisch verantwoorde materialen. Zonnepanelen, zonneboilers en groendaken zijn steeds toegelaten.</p> <p><u>Bedrijfszone Keytec</u></p> <p>De bedrijfswoning is gekoppeld aan het bedrijfsgebouw. Teneinde harmonisch aan te sluiten op het bedrijfsgebouw mag deze bedrijfswoning afwijken van de bovenvermelde bouwhoogte en bouwdiepte. De bouwhoogte is max. 8,5m.</p> <p>Indien het bedrijfsgebouw herbouwd wordt, is de inplanting van de bedrijfswoning vrij te bepalen.</p>	

Artikel 1ter: ZONE VOOR BEDRIJFSGEBOUW, MET NABESTEMMING OEVERZONE

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>1.5. Bestemming</u></p> <p>1.5.1. Hoofdbestemming De zone is bestemd voor een bedrijfsactiviteit gerelateerd aan de landbouwsector. Enkel bedrijvigheid met een ondersteunende functie aan de professionele land- en tuinbouwsector of bedrijven met een agrarische functie kunnen binnen onderhavige bestemmingszone worden toegelaten. Groothandel, aanverwante bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten als nevenactiviteiten voor zover ze gekoppeld en ondergeschikt zijn aan de bedrijfsactiviteit. Kleinhandel is niet toegelaten.</p> <p>Na afbraak van het bestaande gebouw treden de voorschriften van artikel 4: oeverzone in werking.</p> <p>1.5.2. Nevenbestemming Nevenbestemmingen zijn hier niet toegelaten.</p>	Categorie van gebiedsaanduiding: “ bedrijvigheid ”
<p><u>1.6. Constructies en bedrijfsgebouwen</u></p> <p>Het bestaande bedrijfsgebouw kan behouden blijven. Instandhoudingswerken zijn toegelaten. Na afbraak van het bestaande gebouw treden de voorschriften van artikel 4: oeverzone in werking Nieuwe gebouwen kunnen niet opgericht worden.</p>	

Artikel 2: BUFFERZONE

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>2.1. Bestemming</u></p> <p>De zone voor groenbuffer is bestemd voor de aanleg van een groenscherm ten opzichte van de omgeving.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: “bedrijvigheid”</p> <p>De buffer behoort tot het bedrijf en moet een overgang vormen tussen de bedrijfsactiviteiten en de aangrenzende bestemmingen.</p>
<p><u>2.2. Inrichting</u></p> <p>De bufferstroken worden ingericht en gehandhaafd als groene ruimten en volledig beplant met streekeigen laag- en hoogstammig groen, behoudens de zones voor buffering en infiltratie van zuiver regenwater. Ca. 20% bestaat uit wintergroene soorten welke verspreid over de buffer dienen worden aangeplant. Na volgroeïing bedraagt de gemiddelde hoogte van de groenbuffer minimaal 3m. De groenbuffer dient als dusdanig te onderhouden worden. Bestaande vegetatie dient behouden en optimaal geïntegreerd te worden in de bufferstrook.</p> <p>Elk bedrijf kan in de zuidelijke bufferzone de aanplanting met streekeigen laag- en hoogstammig groen over een éénmalige lengte van 5m onderbreken, om toegang te geven tot het achterliggende weiland.</p> <p>Er zijn geen verhardingen, noch constructies in de bufferstroken toegelaten. In deze zones mogen geen afval (-stoffen) of grondstoffen gestort of gestapeld worden.</p> <p>Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerking van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.</p>	<p>Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming wordt de buffer gebiedsspecifiek en met een verschillende breedte ingevuld.</p> <p>Constructies zoals bvb. publiciteitsborden, vlaggenmasten kunnen niet in de bufferzone toegelaten worden.</p>

Artikel 3: ZONE VOOR WATERLOOP

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>2.1. Bestemming</u></p> <p>De zone is bestemd voor het behoud van de bestaande waterloop van 2^e categorie, gekend als 'Parmavaart'.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: "lijninfrastructuur"</p>
<p><u>2.2. Inrichting</u></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de watervoerende of ecologische functie van de waterloop zijn toegelaten.</p> <p>Er kunnen geen overwelvingen toegestaan worden.</p>	<p>Het behoud van de waterloop als ecologische structuur van bovenlokaal belang staat is hier belangrijk.</p>

Artikel 4: OEVERZONE

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>2.1. Bestemming</u></p> <p>De oeverzone is bestemd als zone voor ecologische ontwikkeling langsheen waterloop 'De Parmavaart' en voor waterbeheersingswerken</p>	Categorie van gebiedsaanduiding: " overig groen "
<p><u>2.2. Inrichting</u></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de watervoerende of ecologische functie van de waterloop zijn toegelaten.</p> <p>Daarnaast is specifiek ook de aanleg van buffer- of infiltratievoorzieningen in functie van de naastliggende bedrijvigheid toegestaan.</p> <p>Aan weersijden wordt naast de waterloop een strook toegankelijk gehouden voor het onderhouden van de waterloop.</p> <p>Er zijn geen verhardingen, noch constructies of gebouwen in de oeverzone toegelaten. In deze zones mogen geen afval (-stoffen) of grondstoffen gestort of gestapeld worden.</p> <p>Werken binnen de oeverzone dienen steeds in functie van het behoud, beheer en ontwikkeling van kleine landschapselementen, natuurrelicten en bijbehorende fauna en flora te staan. Bestaande vegetatie dient behouden te worden. Bij verdere aanplanting dient gebruik gemaakt te worden van streekeigen plantmateriaal.</p> <p>De oeverzone dient ten allen tijde beplant te zijn met een bomenrij van notelaars. De aanplanting dient te gebeuren conform het voorafgaandelijk advies van de intergemeentelijke milieuableidende.</p>	<p>Dit betreft een bouwvrije zone ter ondersteuning van de waterloop als ecologische structuur van bovenlokaal belang. De herinrichting van de oevers van de waterloop i.f.v. waterhuishouding of ecologie is er toegestaan.</p> <p>Het inrichten van open buffer- of infiltratievoorzieningen is ondersteunend aan de ecologische waarde en kan daarom toegelaten worden.</p>

4. DEELPLAN 4.3. HERSSENS – TOLLENAERE

Artikel 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID GERELATEERD AAN DE LANDBOUWSECTOR

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>1.1. Bestemming</u></p> <p>1.1.1. Hoofdbestemming</p> <p>De zone is bestemd voor een bedrijfsactiviteit gerelateerd aan de landbouwsector. Enkel bedrijvigheid met een ondersteunende functie aan de professionele land- en tuinbouwsector of bedrijven met een agrarische functie kunnen binnen onderhavige bestemmingszone worden toegelaten. Groothandel en aanverwante bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten als nevenactiviteiten voor zover ze gekoppeld en ondergeschikt zijn aan de bedrijfsactiviteit. Kleinhandel is niet toegelaten.</p> <p>1.1.2. Nevenbestemming</p> <p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve ruimten, toonzaal, sociale lokalen, woningbijgebouwen. Deze dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming.</p> <p>Een bedrijfswoning kan opgericht worden in de daartoe voorziene zone in overdruk.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: “bedrijvigheid”</p> <p>Hiermee kunnen huidige activiteiten inzake landbouwmachines bestendig worden.</p> <p>In plaats van huidige opslag kan een beperkt deel van de bedrijfsgebouwen een nieuwe bedrijfsactiviteit huisvesten die landbouwgerelateerd is of een lokaal bedrijf betreft.</p> <p>Voor de bedrijfswoning geldt de voorschriften onder artikel 1bis.</p>
<p><u>1.2. Inrichting</u></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Er is steeds te voorzien in een kwalitatieve afwerking langs de straatzijde.</p>	<p>Naast de bedrijfsgebouwen kunnen alle noodzakelijke gebouwen en constructies opgericht om de bedrijvigheid te kunnen voeren zoals kantoren, toonzaal, sociale ruimtes, technische ruimtes, opslagplaatsen, parkeerplaatsen, laad- en loskades, ...</p>

1.2.1. Bebouwing

De gebouwen en constructies worden ingeplant binnen de zone voor bedrijvigheid zoals aangeduid op plan. Nieuwe bedrijfsgebouwen worden opgericht vanaf 50m achter de rooilijn. Gebouwen worden zijdelings op minimum 5m van de grenzen van het RUP ingeplant. De max. bebouwingsgraad bedraagt 45%.

Een zuinig ruimtegebruik geniet de voorkeur waarbij de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen voorop wordt gesteld. De bedrijfsgebouwen worden zoveel mogelijk gekoppeld zodat een compact gebouwencomplex wordt bekomen.

Bij nieuwe gebouwen geldt een kroonlijsthoogte van max. 7m50. De maximum nokhoogte bedraagt 11m50.

De dakvorm is vrij.

Luifels en uitsprongen aan gebouwen kunnen toegestaan worden binnen het maximale bebouwingspercentage voor bedrijfsgebouwen.

Alle gebouwen en constructies worden opgericht in degelijke en esthetisch verantwoorde materialen. Extra aandacht gaat uit naar de gevels zichtbaar langsheen het openbaar domein waarbij een kwalitatief kleur- en materiaalgebruik nagestreefd wordt.

1.2.2. Onbebouwde ruimte

De nodige verhardingen zijn in de zone voor bedrijvigheid toegelaten om de bestemming van het RUP mogelijk te maken.

Stapelen van materialen is toegelaten vanaf 50m achter de rooilijn. De stapelhoogte van materialen in open lucht bedraagt maximaal 5m.

Op basis van kadastrale gegevens bedraagt de zone voor bedrijvigheid $\pm 9131\text{m}^2$. Dit betekent dat de bedrijfsgebouwen en woning een totale maximale oppervlakte van 4109m^2 hebben. Er kan bijkomend $\pm 734\text{m}^2$ bebouwd worden. Door middel van een metingsplan kan dit in een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning verder verfijnd worden.

Er kan ook gestapeld worden in een tweede bouwlaag. Verschillende nevenfuncties kunnen bijvoorbeeld in een tweede bouwlaag ondergebracht worden. Dit leidt tot een optimaler ruimtegebruik.

Artikel 1bis: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>1.3. Bestemming</u></p> <p>De ‘zone voor bedrijfswoning’ is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is. De zone is bestemd voor het oprichten en het bestendigen van 1 ééngezinswoning, die als bedrijfswoning is verbonden aan de bestaande bedrijvigheid.</p> <p>De woning kan ten allen tijde behouden blijven, maar mag niet afgesplitst worden van de bedrijfssite.</p>	Categorie van gebiedsaanduiding: “ bedrijvigheid ”
<p><u>1.4. Constructies en gebouwen</u></p> <p>In de aangeduide zone kan de bestaande bedrijfswoning worden gehandhaafd, worden verbouwd of worden herbouwd. Het bruto bouwvolume bedraagt maximaal 1000m³. Er zijn in deze zones geen vrijstaande woningbijgebouwen toegestaan.</p> <p>De bouwhoogte gemeten van op de vloerpas van de gelijkvloerse verdieping tot de onderkant van de kroonlijst bedraagt max. 6m. De constructie telt daarbij maximaal twee woonlagen. Bij twee bouwlagen bedraagt de max. bouwdiepte van de verdieping 12m. Dakvorm is vrij. Dakhelling bedraagt max. 45°. Dakkapellen zijn enkel toegelaten bij kroonlijsthoogte < 4m</p> <p>De woning wordt opgericht in degelijke en esthetisch verantwoorde materialen. Zonnepanelen, zonneboilers en groendaken zijn steeds toegelaten.</p>	

Artikel 1ter: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID, MET NABESTEMMING BUFFERZONE

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>1.5. Bestemming</u></p> <p>De zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijfsactiviteiten en KMO met een lokaal karakter.</p> <p>Na afbraak van het bestaande naastgelegen gebouw treden de voorschriften van artikel 2: bufferzone in werking.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: “bedrijvigheid”</p> <p>Het betreft een noodzakelijke toegangsverharding naast een bestaand vergund gebouw welk mag behouden blijven. Bij herbouw van het bedrijfsgebouw dient evenwel de nodige afstand tegenover de perceelgrens in acht genomen te worden.</p>
<p><u>1.6. Constructies</u></p> <p>De bestaande verharding kan behouden blijven. Instandhoudingswerken zijn toegelaten.</p> <p>Na afbraak van het bestaande naastgelegen gebouw treden de voorschriften van artikel 2: bufferzone in werking</p>	

Artikel 2: BUFFERZONE

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>2.1. Bestemming</u></p> <p>De zone voor groenbuffer is bestemd voor de aanleg van een groenscherm ten opzichte van de omgeving.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: “bedrijvigheid”</p> <p>De buffer behoort tot het bedrijf en moet een overgang vormen tussen de bedrijfsactiviteiten en de aangrenzende bestemmingen.</p>

2.2. Inrichting

De bufferstroken worden ingericht en gehandhaafd als groene ruimten en volledig beplant met streekeigen laag- en hoogstammig groen. Ca. 20% bestaat uit wintergroene soorten welke verspreid over de buffer dienen worden aangeplant. Na volgroeïing bedraagt de gemiddelde hoogte van de 5 en 10m brede groenbuffers minimaal 3m. De groenbuffer dient als dusdanig te onderhouden worden. Bestaande vegetatie dient behouden en optimaal geïntegreerd te worden in de bufferstrook.

Het bedrijf kan in de zuidelijke en oostelijke bufferzone de aanplanting met streekeigen laag- en hoogstammig groen telkens over een éénmalige lengte van 5m onderbreken, om toegang te geven tot het achterliggende en naastliggende perceel.

Er zijn geen verhardingen, noch constructies in de bufferstroken toegelaten. In deze zones mogen geen afval (-stoffen) of grondstoffen gestort of gestapeld worden.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerking van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming wordt de buffer gebiedsspecifiek en met een verschillende breedte ingevuld.

Voor bijvoorbeeld het maaien van achterliggend grasland of opslag materiaal in naastliggende gebouwen moet men langsheen de groenbuffer kunnen.

Constructies zoals bvb. publiciteitsborden, vlaggenmasten kunnen niet in de bufferzone toegelaten worden.

5. DEELPLAN 5.3. VANDEWEGHE DIRK

Artikel 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>1.1. Bestemming</u></p> <p>1.1.1. Hoofdbestemming</p> <p>De zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijfsactiviteiten en KMO met een lokaal karakter. Opslagplaatsen in functie van groot- en kleinhandel zijn toegelaten.</p> <p>Het wijzigen van de bedrijfsactiviteiten is toegestaan voor zover er niet meer hinder wordt veroorzaakt met betrekking tot ruimtelijke aspecten, verkeer, lawaai, geur en overige milieucondities. Activiteiten die de draagkracht van het gebied overstijgen zijn niet toegestaan.</p> <p>1.1.2. Nevenbestemming</p> <p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve ruimten, toonzaal, sociale lokalen, woningbijgebouwen, kleinhandel. Deze dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming.</p> <p>Een bedrijfswoning kan opgericht worden in de daartoe voorziene zone in overdruk.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: “bedrijvigheid”</p> <p>De zone is bestemd voor bedrijvigheid op <u>lokale</u> schaal. De bedrijvigheid in functie van de markthandel kan hiermee bestendig worden.</p>
<p><u>1.2. Inrichting</u></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Er is steeds te voorzien in een kwalitatieve afwerking langs de straatzijde.</p>	<p>Naast de bedrijfsgebouwen kunnen alle noodzakelijke gebouwen en constructies opgericht om de bedrijvigheid te kunnen voeren zoals kantoren, toonzaal, sociale ruimtes, technische ruimtes, opslagplaatsen, parkeerplaatsen, laad- en loskades, ...</p>

1.2.1. Bebouwing

De gebouwen en constructies worden ingeplant binnen de zone voor bedrijvigheid zoals aangeduid op plan. Evenwel kunnen bedrijfsgebouwen pas worden opgericht vanaf 10m achter de rooilijn. De maximum bebouwingsgraad binnen de voorziene zone bedraagt 60%.

Een compact ruimtegebruik geniet de voorkeur waarbij de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen in één aaneengesloten volume voorop wordt gesteld. Uitbreidingen moeten dus harmonisch aansluiten op het bestaande gebouw.

Bij nieuwe gebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 8m. De dakvorm is vrij.

Luifels en uitsprongen aan gebouwen kunnen toegestaan worden binnen het maximale bebouwingspercentage voor bedrijfsgebouwen.

Alle gebouwen en constructies worden opgericht in degelijke en esthetisch verantwoorde materialen. Extra aandacht gaat uit naar de gevels zichtbaar langsheen het openbaar domein waarbij een kwalitatief kleur- en materiaalgebruik nagestreefd wordt.

1.2.2. Onbebouwde ruimte

De nodige verhardingen zijn in de zone voor bedrijvigheid toegelaten om de bestemming van het RUP mogelijk te maken.

Het stapelen van materialen is niet toegelaten naast de zone voor bedrijfswoning. De stapelhoogte van materialen in open lucht bedraagt maximaal 3m.

Het niet-verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig onderhouden.

1.2.3. Hemelwater

Dit deelplan is gelegen in een beschermingszone III rondom een grondwaterwinningzone. Ondergrondse infiltratievoorzieningen worden niet toegelaten in de beschermingszone type III. Bij de aanleg van open infiltratievoorzieningen voor hemelwater dient er voorafgaand een advies gevraagd te worden aan de beheerder van het waterwingebied.

Alle restricties in verband met de beschermingszone type III van het waterwingebied, zoals bepaald door de vigerende wetgeving, blijven onbeperkt gelden in dit deelplan.

Op basis van kadastrale gegevens bedraagt de zone voor bedrijvigheid $\pm 2009\text{m}^2$. Dit betekent dat de bedrijfsgebouwen en woning een totale maximale oppervlakte van 1205m^2 hebben. Er kan bijkomend $\pm 556\text{m}^2$ bebouwd worden. Door middel van een metingsplan kan dit in een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning verder verfijnd worden.

Er kan ook gestapeld worden in een tweede bouwlaag. Verschillende nevenfuncties kunnen bijvoorbeeld in een tweede bouwlaag ondergebracht worden. Dit leidt tot een optimaler ruimtegebruik.

Bij negatief advies van de beheerder van het waterwingebied is infiltratie niet mogelijk.

Artikel 1bis: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>1.3. Bestemming</u></p> <p>De ‘zone voor bedrijfswoning’ is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is. De zone is bestemd voor het oprichten en het bestendigen van 1 ééngezinwoning, die als bedrijfswoning is verbonden aan de bestaande bedrijvigheid.</p> <p>De woning kan ten allen tijde behouden blijven, maar mag niet afgesplitst worden van de bedrijfssite.</p>	Categorie van gebiedsaanduiding: “ bedrijvigheid ”
<p><u>1.4. Constructies en gebouwen</u></p> <p>Binnen de zone kan maximaal één bedrijfswoning worden gehandhaafd, worden verbouwd of worden herbouwd. Het bruto bouwvolume bedraagt maximaal 1000m³. Er zijn in deze zone geen vrijstaande woningbijgebouwen toegestaan.</p> <p>De bouwhoogte gemeten van op de vloerpas van de gelijkvloerse verdieping tot de onderkant van de kroonlijst bedraagt max. 6m. De constructie telt daarbij maximaal twee woonlagen. Bij twee bouwlagen bedraagt de max. bouwdiepte van de verdieping 12m. Dakvorm is vrij. Dakhelling bedraagt max. 45°. Dakkapellen zijn enkel toegelaten bij kroonlijsthoogte < 4m</p> <p>De woning wordt opgericht in degelijke en esthetisch verantwoorde materialen. Zonnepanelen, zonneboilers en groendaken zijn steeds toegelaten.</p>	

Artikel 2: BUFFERZONE

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>2.1. Bestemming</u></p> <p>De zone voor groenbuffer is bestemd voor de aanleg van een groenscherm ten opzichte van de omgeving.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: “bedrijvigheid”</p> <p>De buffer behoort tot het bedrijf en moet een overgang vormen tussen de bedrijfsactiviteiten en de aangrenzende bestemmingen.</p>
<p><u>2.2. Inrichting</u></p> <p>De bufferstroken worden ingericht en gehandhaafd als groene ruimten en beplant met streekeigen laag- en hoogstammig groen, behoudens de zones voor buffering en infiltratie van zuiver regenwater. Ca. 20% bestaat uit wintergroene soorten welke verspreid over de buffer dienen te worden aangeplant. Na volgroeïing bedraagt de gemiddelde hoogte van de 5 en 7m brede groenbuffers minimaal 3m. De groenbuffer dient als dusdanig te onderhouden worden. Bestaande vegetatie dient behouden en optimaal geïntegreerd te worden in de bufferstrook.</p> <p>De bufferzone naar de Moervaart toe kan ingericht worden als tuin zolang er een effectief groenscherm bestaat waardoor de bedrijfsgebouwen ten opzichte van de Moervaart worden afgeschermd. Bestaande bomen en bestaand groen die het bedrijfsgebouw visueel afschermen worden maximaal behouden.</p> <p>In de 3m25 brede zone naast de Moervaart wordt de buffer enkel beplant met hagen, heesters of klimplanten.</p> <p>Er zijn geen verhardingen, noch constructies in de bufferstroken toegelaten. In deze zones mogen geen afval (-stoffen) of grondstoffen gestort of gestapeld worden.</p> <p>Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerking van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.</p>	<p>Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming wordt de buffer gebiedsspecifiek en met een verschillende breedte ingevuld.</p> <p>Momenteel is de zone ten zuiden van de bedrijfsgebouwen volledig ingericht als tuinzone bij de bedrijfswoning. Deze tuin vormt reeds een gedegen groenscherm voor de bedrijfsgebouwen en mag aldus in zijn huidige vorm behouden blijven.</p> <p>Aanpalend aan de Moervaart is het scheepvaartreglement van toepassing. Hoogstammige bomen zijn daardoor niet toegelaten.</p> <p>Constructies zoals bvb. publiciteitsborden, vlaggenmasten kunnen niet in de bufferzone toegelaten worden.</p>

6. DEELPLAN 6.3. DRANKENCENTRALE KOUDENBORM

Artikel 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>1.1. Bestemming</u></p> <p>1.1.1. Hoofdbestemming</p> <p>De zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijfsactiviteiten en KMO met een lokaal karakter. Groot- en kleinhandel zijn eveneens toegelaten. Kleinhandel wordt evenwel beperkt tot een oppervlakte van 400m².</p> <p>Het wijzigen van de bedrijfsactiviteiten is toegestaan voor zover er niet meer hinder wordt veroorzaakt met betrekking tot ruimtelijke aspecten, verkeer, lawaai, geur en overige milieucondities. Activiteiten die de draagkracht van het gebied overstijgen zijn niet toegestaan.</p> <p>1.1.2. Nevenbestemming</p> <p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve ruimten, toonzaal, sociale lokalen, woningbijgebouwen. Deze dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming.</p> <p>Een bedrijfswoning kan opgericht worden in de daartoe voorziene zone in overdruk.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: “bedrijvigheid”</p> <p>De zone is bestemd voor bedrijvigheid op <u>lokale</u> schaal. De drankenhandel kan hiermee bestendig worden. Andere bedrijfsactiviteiten na de drankenhandel zijn toegelaten, maar op een kleinere bedrijfsoppervlakte (zie ook voorschriften nabestemming 1ter en 2bis).</p>
<p><u>1.2. Inrichting</u></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Er is steeds te voorzien in een kwalitatieve afwerking langs de straatzijde.</p>	<p>Naast de bedrijfsgebouwen kunnen alle noodzakelijke gebouwen en constructies opgericht om de bedrijvigheid te kunnen voeren zoals kantoren, toonzaal, sociale ruimtes, technische ruimtes, opslagplaatsen, parkeerplaatsen, laad- en loskades, ...</p>

1.2.1. Bebouwing

De gebouwen en constructies worden ingeplant binnen de zone voor bedrijvigheid zoals aangeduid op plan, en aansluitend aan de reeds bestaande bedrijfsgebouwen. Evenwel kunnen nieuwe bedrijfsgebouwen pas worden opgericht vanaf 30m achter de rooilijn tot maximum 80m achter de rooilijn en op minimum 5m van de grenzen van het RUP.

De maximum bebouwingsgraad binnen de voorziene zone bedraagt 40%.

Een compact ruimtegebruik geniet de voorkeur waarbij de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen in één aaneengesloten volume voorop wordt gesteld. Uitbreidingen moeten dus harmonisch aansluiten op het bestaande gebouw.

De kleinhandel is steeds te voorzien in het bedrijfsgebouw hetwelk dichtst bij de openbare weg is gelegen.

Bij nieuwe gebouwen geldt een kroonlijsthoogte van max. 6m. De maximum nokhoogte bedraagt 7m50.

De dakvorm is vrij.

Luifels en uitsprongen aan gebouwen kunnen toegestaan worden binnen het maximale bebouwingspercentage voor bedrijfsgebouwen.

Alle gebouwen en constructies worden opgericht in degelijke en esthetisch verantwoorde materialen. Extra aandacht gaat uit naar de gevels zichtbaar langsheen het openbaar domein waarbij een kwalitatief kleur- en materiaalgebruik nagestreefd wordt.

1.2.2. Onbebouwde ruimte

De nodige verhardingen zijn in de zone voor bedrijvigheid toegelaten om de bestemming van het RUP mogelijk te maken.

Stapelen van materialen is toegelaten in de zone voor bedrijvigheid, vanaf 30m achter de rooilijn. De stapelhoogte van materialen in open lucht bedraagt maximaal 6m.

Het niet-verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig onderhouden.

Bedrijfsgebouwen worden opgericht achter de bedrijfswoning.

Op basis van kadastrale gegevens bedraagt de zone voor bedrijvigheid (incl. nabestemming landbouwzone) $\pm 3761\text{m}^2$. Dit betekent dat de bedrijfsgebouwen en woning een totale maximale oppervlakte van 1504m^2 hebben. Er kan bijkomend $\pm 745\text{m}^2$ bebouwd worden. Door middel van een metingsplan kan dit in een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning verder verfijnd worden.

Er kan ook gestapeld worden in een tweede bouwlaag. Verschillende nevenfuncties kunnen bijvoorbeeld in een tweede bouwlaag ondergebracht worden. Dit leidt tot een optimaler ruimtegebruik.

Bij de inwerkingtreding van de nabestemming landbouwzone op het achterste gedeelte van de bedrijfssite (zie 1ter), wordt binnen de zone art.1 een 5m brede bufferzone tegen de nieuwe achterste grens van de bedrijfssite aangelegd, conform de voorschriften onder artikel 2: bufferzone.

Artikel 1bis: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

1.3. Bestemming

De 'zone voor bedrijfswoning' is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is. De zone is bestemd voor het oprichten en het bestendigen van 1 ééengezinswoning, die als bedrijfswoning is verbonden aan de bestaande bedrijvigheid.

De woning kan ten allen tijde behouden blijven, maar mag niet afgesplitst worden van de bedrijfssite.

Categorie van gebiedsaanduiding: "bedrijvigheid"

1.4. Constructies en gebouwen

Binnen de zone kan maximaal één bedrijfswoning worden gehandhaafd, worden verbouwd of worden herbouwd. Het bruto bouwvolume bedraagt maximaal 1000m³. Er zijn in deze zone geen vrijstaande woningbijgebouwen toegestaan.

De bouwhoogte gemeten van op de vloerplas van de gelijkvloerse verdieping tot de onderkant van de kroonlijst bedraagt max. 6m. De constructie telt daarbij maximaal twee woonlagen. Bij twee bouwlagen bedraagt de max. bouwdiepte van de verdieping 12m. Dakvorm is vrij. Dakhelling bedraagt max. 45°. Dakkapellen zijn enkel toegelaten bij kroonlijsthoogte < 4m

De woning wordt opgericht in degelijke en esthetisch verantwoorde materialen. Zonnepanelen, zonneboilers en groendaken zijn steeds toegelaten.

Artikel 1ter: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID, MET NABESTEMMING LANDBOUWZONE

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>1.5. Hoofdbestemming</u></p> <p>De zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, KMO met een lokaal karakter en groothandel, in functie van de bestaande drankenhandel.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: “bedrijvigheid”</p>
<p><u>1.6. Nabestemming</u></p> <p>Na stopzetting van de drankenhandel, treedt de nabestemming landbouwzone definitief in werking.</p> <p>De zone is dan bestemd voor agrarische grondgebonden activiteiten.</p>	
<p><u>1.7. Inrichting</u></p> <p>Hoofdbestemming: De voorschriften onder 1.2.2. zijn van toepassing.</p> <p>Nabestemming: Bij het inwerking treden van de nabestemming zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven toegelaten.</p>	

Artikel 2: BUFFERZONE

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>2.1. Bestemming</u></p> <p>De zone voor groenbuffer is bestemd voor de aanleg van een groenscherm ten opzichte van de omgeving.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: “bedrijvigheid”</p> <p>De buffer behoort tot het bedrijf en moet een overgang vormen tussen de bedrijfsactiviteiten en de aangrenzende bestemmingen.</p>
<p><u>2.2. Inrichting</u></p> <p>De bufferstroken worden ingericht en gehandhaafd als groene ruimten en volledig beplant met streekeigen laag- en hoogstammig groen, behoudens de buffering en infiltratie van regenwater. Ca. 20% bestaat uit wintergroene soorten welke verspreid over de buffer dienen worden aangeplant. Na volgroeïing bedraagt de gemiddelde hoogte van de 5m brede groenbuffers minimaal 3m. De groenbuffer dient als dusdanig te onderhouden worden. Bestaande vegetatie dient behouden en optimaal geïntegreerd te worden in de bufferstrook.</p> <p>Er zijn geen verhardingen, noch constructies in de bufferstroken toegelaten. In deze zones mogen geen afval (-stoffen) of grondstoffen gestort of gestapeld worden.</p> <p>In functie van doorgang naast het bestaande bedrijfsgebouw kan afgeweken worden van deze voorschriften voor de strikt noodzakelijke verharding om met vrachtwagens naar achteren te kunnen rijden. Plaatselijk kan een smaller zichtscherm worden gerealiseerd. Bij herbouw van het bedrijfsgebouw moet evenwel voldoende afstand genomen worden opdat de groenbuffer kan gerealiseerd worden.</p> <p>Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerking van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.</p>	<p>Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming wordt de buffer gebiedsspecifiek en met een verschillende breedte ingevuld.</p> <p>Constructies zoals bvb. publiciteitsborden, vlaggenmasten kunnen niet in de bufferzone toegelaten worden.</p> <p>In functie van huidig gebouw en smalle toegangsweg naar achteren is een beperkte afwijking mogelijk indien een degelijk zichtscherm tegenover de aanpalenden wordt aangebracht.</p>

Artikel 2bis: BUFFERZONE, MET NABESTEMMING BUFFERZONE

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>2.3. Hoofdbestemming</u></p> <p>De zone voor groenbuffer is bestemd voor de aanleg van een groenscherm ten opzichte van de omgeving.</p> <p><u>2.4. Nabestemming</u></p> <p>Na stopzetting van de drankenhandel, treedt de nabestemming landbouwzone definitief in werking.</p> <p>De zone is dan bestemd voor agrarische grondgebonden activiteiten.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: “bedrijvigheid”</p> <p>De buffer behoort tot het bedrijf en moet een overgang vormen tussen de bedrijfsactiviteiten en de aangrenzende bestemmingen.</p> <p>Agrarische grondgebonden activiteiten: het gebruik van het terrein als weiland, hooiland, akkerland, ...</p>
<p><u>2.5. Inrichting</u></p> <p>Hoofdbestemming: De voorschriften onder 2.2. zijn van toepassing.</p> <p>Nabestemming: Bij het inwerking treden van de nabestemming zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven toegelaten.</p>	

7. DEELPLAN 7.3. DERACO

Artikel 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>1.1. Bestemming</u></p> <p>1.1.1. Hoofdbestemming</p> <p>De zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijfsactiviteiten en KMO met een lokaal karakter. Louter kleinhandel als hoofdfunctie is niet toegelaten.</p> <p>Het wijzigen van de bedrijfsactiviteiten is toegestaan voor zover er niet meer hinder wordt veroorzaakt met betrekking tot ruimtelijke aspecten, verkeer, lawaai, geur en overige milieucondities. Activiteiten die de draagkracht van het gebied overstijgen zijn niet toegestaan.</p> <p>1.1.2. Nevenbestemming</p> <p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve ruimten, toonzaal, sociale lokalen, woningbijgebouwen. Deze dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming.</p> <p>Eén bedrijfswoning kan opgericht worden in de daartoe voorziene zone in overdruk.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: “bedrijvigheid”</p> <p>De zone is bestemd voor bedrijvigheid op <u>lokale</u> schaal. De schrijnwerkerij kan hiermee bestendig worden.</p>
<p><u>1.2. Inrichting</u></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Er is steeds te voorzien in een kwalitatieve afwerking langs de straatzijde.</p>	<p>Naast de bedrijfsgebouwen kunnen alle noodzakelijke gebouwen en constructies opgericht om de bedrijvigheid te kunnen voeren zoals kantoren, toonzaal, sociale ruimtes, technische ruimtes, opslagplaatsen, parkeerplaatsen, laad- en loskades, ...</p>

1.2.1. Bebouwing

De gebouwen en constructies worden ingeplant binnen de zone voor bedrijvigheid zoals aangeduid op plan. De maximum bebouwingsgraad binnen de voorziene zone bedraagt 40%.

Een compact ruimtegebruik geniet de voorkeur waarbij de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen in één aaneengesloten volume voorop wordt gesteld. Enkel de voormalige elektriciteitscabine kan in een afzonderlijk volume blijven bestaan. Uitbreidingen moeten dus harmonisch aansluiten op het bestaande hoofdgebouw.

Bij nieuwe gebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 7m50.

De dakvorm is vrij.

Luifels en uitsprongen aan gebouwen kunnen toegestaan worden binnen het maximale bebouwingspercentage voor bedrijfsgebouwen.

Alle gebouwen en constructies worden opgericht in degelijke en esthetisch verantwoorde materialen. De materialen worden afgestemd op het resterende historische erfgoed. Nieuwe gevels zichtbaar langsheen het openbaar domein worden afgewerkt in gevelsteen.

Bij nieuwbouw of herbouw dienen de richtlijnen van 'overstromingsvrij bouwen' gevolgd te worden.

1.2.2. Onbebouwde ruimte

De nodige verhardingen zijn in de zone voor bedrijvigheid toegelaten om de bestemming van het RUP mogelijk te maken.

Het stapelen van materialen in open lucht is toegelaten indien dit niet zichtbaar is vanaf straatzijde en de stapelhoogte mag nooit hoger zijn dan 3m.

Het niet-verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig onderhouden.

Op basis van kadastrale gegevens bedraagt de zone voor bedrijvigheid bedraagt $\pm 3481\text{m}^2$. Dit betekent dat de bedrijfsgebouwen en woning een totale maximale oppervlakte van 1392m^2 hebben. Er kan bijkomend $\pm 618\text{m}^2$ bebouwd worden. Door middel van een metingsplan kan dit in een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning verder verfijnd worden.

Er kan ook gestapeld worden in een tweede bouwlaag. Verschillende nevenfuncties kunnen bijvoorbeeld in een tweede bouwlaag ondergebracht worden. Dit leidt tot een optimaler ruimtegebruik.

Gelet op de ligging in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied is het aangewezen om 'overstromingsvrij' te bouwen. Bv. hogere vloerplaat dan tuin, geen ondergrondse stookolietanks, ...

Artikel 1bis: ZONE VOOR BEDRIJFSWONING

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>1.3. Bestemming</u></p> <p>De ‘zone voor bedrijfswoning’ is een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is. De zone is bestemd voor het oprichten en het bestendigen van 1 ééngesinswoning, die als bedrijfswoning is verbonden aan de bestaande bedrijvigheid.</p> <p>De woning kan ten allen tijde behouden blijven, maar mag niet afgesplitst worden van de bedrijfssite.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: “bedrijvigheid”</p>
<p><u>1.4. Constructies en gebouwen</u></p> <p>Binnen de zone kan maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd, gehandhaafd, worden verbouwd of worden herbouwd. De woning wordt aangebouwd tegen het naastliggende bedrijfsgebouw. Het bruto bouwvolume bedraagt maximaal 1000m³. Er zijn in deze zone geen vrijstaande woningbijgebouwen toegestaan.</p> <p>De bouwhoogte gemeten van op de vloerplas van de gelijkvloerse verdieping tot de onderkant van de kroonlijst bedraagt max. 6m. De constructie telt daarbij maximaal twee woonlagen. Bij twee bouwlagen bedraagt de max. bouwdiepte van de verdieping 12m. Dakvorm is vrij. Dakhelling bedraagt max. 45°. Dakkapellen zijn enkel toegelaten bij kroonlijsthoogte < 4m.</p> <p>Het gebouw sluit verplicht harmonisch aan op de naastliggende bedrijfsgebouwen</p> <p>De woning wordt opgericht in degelijke en esthetisch verantwoorde materialen. Zonnepanelen, zonneboilers en groendaken zijn steeds toegelaten.</p> <p>Bij nieuwbouw dienen de richtlijnen van ‘overstromingsvrij bouwen’ gevolgd te worden.</p>	<p>Bij het bedrijfsgebouw kan aansluitend een halfopen bedrijfswoning worden gerealiseerd.</p> <p>Gelet op de ligging in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied is het aangewezen om ‘overstromingsvrij’ te bouwen. Bv. hogere vloerplas dan tuin, geen ondergrondse stookolietanks, ...</p>

Artikel 2: BUFFERZONE

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>2.1. Bestemming</u></p> <p>De zone voor groenbuffer is bestemd voor de aanleg van een groenscherm ten opzichte van de omgeving.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: “bedrijvigheid”</p> <p>De buffer behoort tot het bedrijf en moet een overgang vormen tussen de bedrijfsactiviteiten en de aangrenzende bestemmingen.</p>
<p><u>2.2. Inrichting</u></p> <p>De bufferstroken worden ingericht en gehandhaafd als groene ruimten en volledig beplant met streekeigen laag- en hoogstammig groen, behoudens de zones voor buffering en infiltratie van zuiver regenwater. Ca. 20% bestaat uit wintergroene soorten welke verspreid over de buffer dienen worden aangeplant. Na volgroeiing bedraagt de gemiddelde hoogte van de groenbuffer minimaal 3m. De groenbuffer dient als dusdanig te onderhouden worden. Bestaande vegetatie dient behouden en optimaal geïntegreerd te worden in de bufferstrook.</p> <p>Er zijn geen verhardingen, noch constructies in de bufferstroken toegelaten. In deze zones mogen geen afval (-stoffen) of grondstoffen gestort of gestapeld worden.</p> <p>Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerking van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.</p>	<p>Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming wordt de buffer gebiedsspecifiek en met een verschillende breedte ingevuld.</p> <p>Constructies zoals bvb. publiciteitsborden, vlaggenmasten kunnen niet in de bufferzone toegelaten worden.</p>

Artikel 3: TUINZONE

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>2.1. Bestemming</u></p> <p>De zone is bestemd voor de aanleg van een private tuin bij de bedrijfswoning.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: “bedrijvigheid”</p>
<p><u>2.2. Inrichting</u></p> <p>De zone dient als tuin of als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p> <p>Bestaande constructies kunnen in stand gehouden of herbouwd worden. Er kan een nieuwe functie gegeven worden i.f.v. beleving van de tuin. Nieuwe gebouwen of constructies zijn niet toegelaten.</p> <p>Nieuwe verhardingen zijn niet toegestaan.</p>	<p>De bestaande historische relictten kunnen behouden worden en kunnen een nieuwe functie krijgen i.f.v. de tuin. Het waterreservoir kan bijvoorbeeld omgevormd worden tot zwemvijver.</p> <p>Indien er stabiliteitsproblemen ontstaan, kunnen de relictten afgebroken worden.</p>

8. DEELPLAN 8.3. HARDENNE

Artikel 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>1.1. Bestemming</u></p> <p>1.1.1. Hoofdbestemming</p> <p>De zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijfsactiviteiten en KMO met een lokaal karakter. Groot- en kleinhandel is eveneens toegelaten. Wonen is niet toegestaan</p> <p>Het wijzigen van de bedrijfsactiviteiten is toegestaan voor zover er niet meer hinder wordt veroorzaakt met betrekking tot ruimtelijke aspecten, verkeer, lawaai, geur en overige milieucondities. Activiteiten die de draagkracht van het gebied overstijgen zijn niet toegestaan.</p> <p>1.1.2. Nevenbestemming</p> <p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve ruimten, toonzaal, sociale lokalen, kleinhandel. Deze dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: “bedrijvigheid”</p> <p>De zone is bestemd voor bedrijvigheid op <u>lokale</u> schaal. Het bestaande sanitair bedrijf kan hiermee bestendig worden.</p>
<p><u>1.2. Inrichting</u></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Er is steeds te voorzien in een kwalitatieve afwerking langs de straatzijde.</p>	<p>Naast de bedrijfsgebouwen kunnen alle noodzakelijke gebouwen en constructies opgericht om de bedrijvigheid te kunnen voeren zoals kantoren, toonzaal, sociale ruimtes, technische ruimtes, opslagplaatsen, parkeerplaatsen, laad- en loskades, ...</p>

1.2.1. Bebouwing

De gebouwen en constructies worden ingeplant binnen de aangeduide bouwzone op grafisch plan. Deze zone mag 100% bebouwd worden.

Een compact ruimtegebruik geniet de voorkeur waarbij de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen in één aaneengesloten volume voorop wordt gesteld. Uitbreidingen moeten dus harmonisch aansluiten op het bestaande hoofdgebouw.

Bij nieuwe gebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 8m.

Daarbuiten kan in functie van overdekte buitenopslag een afdak van maximaal 60m² opgericht worden, in de bedrijfszone achter de aangeduide bouwzone. De maximum hoogte daarvan bedraagt 3m.

De dakvorm is vrij.

Luifels en uitsprongen aan gebouwen kunnen toegestaan worden binnen het maximale bebouwingspercentage voor bedrijfsgebouwen.

Alle gebouwen en constructies worden opgericht in degelijke en esthetisch verantwoorde materialen.

1.2.2. Onbebouwde ruimte

De nodige verhardingen zijn in de zone voor bedrijvigheid toegelaten om de bestemming van het RUP mogelijk te maken.

Het stapelen van materialen in open lucht is toegelaten indien dit niet zichtbaar is vanaf straatzijde en de stapelhoogte mag nooit hoger zijn dan 3m.

Het niet-verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig onderhouden.

Er kan ook gestapeld worden in een tweede bouwlaag. Verschillende nevenfuncties kunnen bijvoorbeeld in een tweede bouwlaag ondergebracht worden. Dit leidt tot een optimaler ruimtegebruik.

Artikel 2: BUFFERZONE

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>2.1. Bestemming</u></p> <p>De zone voor groenbuffer is bestemd voor de aanleg van een groenscherm ten opzichte van de omgeving.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: “bedrijvigheid”</p> <p>De buffer behoort tot het bedrijf en moet een overgang vormen tussen de bedrijfsactiviteiten en de aangrenzende bestemmingen.</p>
<p><u>2.2. Inrichting</u></p> <p>De bufferstroken worden ingericht en gehandhaafd als groene ruimten en volledig beplant met streekeigen laag- en hoogstammig groen. Ca. 20% bestaat uit wintergroene soorten welke verspreid over de buffer dienen worden aangeplant. Na volgroeïing bedraagt de gemiddelde hoogte van de groenbuffer minimaal 2m. De groenbuffer dient als dusdanig te onderhouden worden. Bestaande vegetatie dient behouden en optimaal geïntegreerd te worden in de bufferstrook.</p> <p>Er zijn geen verhardingen, noch constructies in de bufferstroken toegelaten. In deze zones mogen geen afval (-stoffen) of grondstoffen gestort of gestapeld worden.</p> <p>Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerking van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.</p>	<p>Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming wordt de buffer gebiedsspecifiek ingevuld.</p> <p>Constructies zoals bvb. publiciteitsborden, vlaggenmasten kunnen niet in de bufferzone toegelaten worden.</p>

9. DEELPLAN 9.3. ATC

Artikel 1: BEDRIJFSZONE MET NABESTEMMING WOONZONE

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>1.1. Bestemming</u></p> <p>1.1.1. Hoofdbestemming</p> <p>De zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijfsactiviteiten en KMO met een lokaal karakter. Groothandel en opslag zijn eveneens toegelaten. Kleinhandel als hoofdfunctie is niet toegelaten.</p> <p>Het wijzigen van de bedrijfsactiviteiten is toegestaan voor zover er niet meer hinder wordt veroorzaakt met betrekking tot ruimtelijke aspecten, verkeer, lawaai, geur en overige milieucondities. Activiteiten die de draagkracht van het gebied overstijgen zijn niet toegestaan.</p> <p>1.1.2. Nevenbestemming</p> <p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve ruimten, toonzaal, sociale lokalen en één bedrijfswoning met een maximaal bruto bouwvolume van 1000m³. Deze dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming.</p> <p>1.1.3. Nabestemming</p> <p>De zone kan in nabestemming als woonerf worden ingericht, binnen het aangeduide bestaande bouwvolume. Het woonerf bestaat uit maximaal 8 woongelegenheden. De woonfunctie kan enkel worden aangevuld met kantoor- of dienstenfuncties, zoals vrije beroepen of diensten zonder loketfunctie, voor zover ze de draagkracht van de buurt niet overschrijden.</p> <p>De nabestemming treedt in bij stopzetting van de activiteiten en op het moment dat de eerste vergunningsaanvraag wordt ingediend tot het voorzien van afzonderlijke woongelegenheden die niet horen bij de bedrijfsvoering.</p> <p>Indien in deze zone de nabestemming intreedt, dan treedt de nabestemming zoals beschreven in artikel 2 eveneens in.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: “bedrijvigheid”</p> <p>De zone is bestemd voor bedrijvigheid op <u>lokale</u> schaal. De groothandel in antiek kan hiermee bestendig worden.</p> <p>Om het gebouw, dat opgenomen is op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, ook naar de toekomst te vrijwaren, wordt aan het bestaande te behouden gebouw de nabestemming woonerf gegeven.</p>

1.2. Inrichting

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

1.2.1. Bebouwing

Binnen deze zone is herbouw, uitbreiding en bijkomende losstaande bebouwing niet toegelaten. Enkel onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwingen en renovatie van de bestaande gebouwen is toegelaten, indien het industriële karakter van de site gevrijwaard wordt.

Onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwingen en renovatie van de bestaande gebouwen dienen dus steeds getoetst te worden aan de modernistische bouwstijl. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.

Verbouwing en renovatie kan enkel binnen het bestaande bouwvolume. Enkel in functie van vigerende wetgeving kan hier beperkt van afgeweken worden. Dit moet duidelijk gemotiveerd worden in de toelichtingsnota bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Bij verbouwing en renovatie tot woonerf dient elke woongelegenheid voldoende woonoppervlakte toebedeeld te krijgen om comfortabel wonen mogelijk te maken.

1.2.2. Onbebouwde ruimte

De nodige verhardingen zijn in de zone voor bedrijvigheid toegelaten om de bestemming van het RUP mogelijk te maken.

Het stapelen van materialen in open lucht is toegelaten indien dit niet zichtbaar is vanaf straatzijde en de stapelhoogte mag nooit hoger zijn dan 3m.

Het niet-verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig onderhouden

Vigerende wetgeving: vb. wetgeving aangaande toegankelijkheid, energieprestatieregelgeving,...

Artikel 2: BEDRIJFSZONE MET NABESTEMMING PRIVATE TUINZONE

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><u>2.1. Bestemming</u></p> <p>2.1.1. Hoofdbestemming</p> <p>De zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijfsactiviteiten en KMO met een lokaal karakter. Groothandel en opslag zijn eveneens toegelaten. Kleinhandel als hoofdfunctie is niet toegelaten.</p> <p>Het wijzigen van de bedrijfsactiviteiten is toegestaan voor zover er niet meer hinder wordt veroorzaakt met betrekking tot ruimtelijke aspecten, verkeer, lawaai, geur en overige milieucondities. Activiteiten die de draagkracht van het gebied overstijgen zijn niet toegestaan.</p> <p>2.1.2. Nevenbestemming</p> <p>Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve ruimten, toonzaal en sociale lokalen. Deze dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming.</p> <p>2.1.3. Nabestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de inrichting van een private tuinzone, die gemeenschappelijk gebruikt kan worden door de bewoners van het woonerf (nabestemming artikel 1). De nabestemming treedt in wanneer de nabestemming in zone 1 intreedt. Garages, tuinbergingen, ... zijn toegestaan.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: “bedrijvigheid”</p> <p>De zone is bestemd voor bedrijvigheid op <u>lokale</u> schaal. De groothandel in antiek kan hiermee bestendig worden.</p> <p>Kantoren, opslagruimte, werkplaats en sociale inrichtingen voor het personeel i.f.v. de bedrijfsactiviteit zijn toegestaan. Maar ook opritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en loskades, stapelplaatsen voor materiaal, ...</p>
<p><u>2.2. Inrichting</u></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p>	<p>Het betreft bedrijfsruimte, loodsen, stapelplaatsen, kantoor, e.d. in functie van de bestaande bedrijfsactiviteit.</p> <p>De bestaande gebouwen in deze zone hebben mindere erfgoedwaarde. Deze zijn later aangebouwd. Deze kunnen dan ook herbouwd worden.</p>

2.2.1. Inrichting in functie van hoofdbestemming en/of nevenbestemming

Bestaande gebouwen en constructies kunnen in stand gehouden worden. Uitbreidingen ervan zijn niet toegestaan.

De delen van het terrein ingericht als toegang, parkeerplaats, stapelplaats kunnen worden verhard.

Stapelen van materialen in open lucht is niet toegelaten voor en naast de bedrijfszone met nabestemming woonerf.

De stapelhoogte van materialen in open lucht bedraagt maximaal 3m.

Het niet-verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig onderhouden.

Er is steeds te voorzien in een kwalitatieve afwerking langs de straatzijde.

2.2.2. Inrichting in functie van de nabestemming

Beperkte bijgebouwen in functie van de woonomgeving kunnen worden toegestaan worden zolang ze geen afbreuk doen aan de architecturale kwaliteiten van het hoofdgebouw. Ze worden ingeplant achter het hoofdgebouw. De maximum bebouwingsgraad binnen de voorziene zone bedraagt 15%. De hoogte wordt beperkt tot maximaal 3,5m en de gebouwen worden op minimaal 2m van de zijdelingse perceelsgrenzen opgericht of dichter mits akkoord van de aanpalende eigenaar.

De delen van het terrein ingericht als toegang, parkeerplaats, terras kunnen worden verhard.

Minimum 50% van deze zone moet worden voorzien van groen. Hierbij dient een parkachtig karakter te worden nagestreefd

Huidige gebouwen kunnen in stand gehouden worden i.f.v. de bedrijvigheid maar moeten op termijn verwijderd worden.