

RUP 'Hemelrijken',
Puurs-Sint-Amands

Stedenbouwkundige voorschriften
Definitieve vaststelling

RUP 'Hemelrijken'

Stedenbouwkundige voorschriften

Definitieve vaststelling

versie 14/10/2019

Opdrachtgever

Gemeentebestuur Puurs-Sint-Amands

Hoogstraat 29

2870 Puurs-Sint-Amands

Contactpersoon

Martine Dhollander, planologie@puursam.be

tel 03 890 76 64



Opdrachthouder

IGEMO

Schoutetstraat 2

2800 Mechelen

Contactpersoon

Pia Looz, ruimtelijkeplanning@igemo.be



RUP 'HEMELRIJKEN', PUURS-SINT-AMANDS

Ruimtelijk planner



Pia Looz

IGEMO, Schoutetstraat 2, 2800 Mechelen

Voorlopig aanvaard door de gemeenteraad van Puurs-Sint-Amants in zitting van 25 maart 2019.

Algemeen directeur,



Raoul Paridaens

Voorzitter gemeenteraad,



Koen Van den Heuvel

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document voor iedereen ter inzage lag gedurende het **openbaar onderzoek** vanaf 8 april 2019 tot en met 6 juni 2019.

Algemeen directeur,



Raoul Paridaens

Burgemeester, wvd



Peter Van Hoeymissen

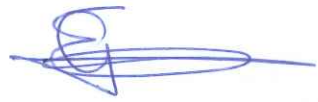
Definitief aanvaard door de gemeenteraad van Puurs-Sint-Amants in zitting van 14 oktober 2019.

Algemeen directeur wnd.,



Helena Lejon

Voorzitter gemeenteraad,



Els Goedgezelschap

ARTIKEL 0. ALGEMENE BEPALINGEN.....	2
TERMINOLOGIE	5
ARTIKEL 1. WOONGEBIED	6
Artikel 1.0 Woongebied met ateliers.....	6
Artikel 1.1 Zone voor winkelfunctie (overdruk)	9
Artikel 1.2 Zone voor watertoren (overdruk).....	10
ARTIKEL 2. BEDRIJVIGHEID	12
Artikel 2.0 Lokaal bedrijventerrein	12
Artikel 2.1 Zone van openbaar nut en lokaal bedrijventerrein	17
Artikel 2.2 Bufferzone (Overdruk).....	19
Artikel 2.3 Woning (Overdruk)	20
ARTIKEL 3. PARKGEBIED	21
Artikel 3.0 Speelbos.....	21
ARTIKEL 4. LIJNINFRASTRUCTUUR	22
Artikel 4.0 Bestaande wegeninfrastructuur.....	22
ARTIKEL 5. LIJNINFRASTRUCTUUR	23
Artikel 5.1 Hoofdontsluiting (Indicatief, symbolisch)	23
Artikel 5.2 Voetgangers- en fietsersverbinding (indicatief, symbolisch)	23
Artikel 5.3 Waterloop (indicatief, symbolisch).....	24

LEESWIJZER

Deze stedenbouwkundige voorschriften maken onderdeel uit van het RUP 'Hemelrijken'. De stedenbouwkundige voorschriften vormen één geheel met het grafisch plan.

De verordenende stedenbouwkundige voorschriften zijn niet-cursief en gekleurd weergegeven (**voorbeeld**).

De cursieve teksten (*voorbeeld*) zijn een toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften. Ze hebben een louter informatieve waarde.

De vette en onderstreepte woorden (**voorbeeld**) zijn begrippen die verklaard worden in het hoofdstuk 'terminologie'.

01. Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die worden opgeheven

Bij goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende bestemmingen en bijhorende bestemmingsvoorschriften van het Gewestplan Mechelen (KB 5 augustus 1976 en verdere wijzigingen), gelegen binnen de grenzen van dit RUP, opgeheven en vervangen door de bestemmingsvoorschriften van het gemeentelijk RUP 'Hemelrijken':

Art. 5.1.0	Woongebied
Art. 8.2.1.3	Ambachtelijke bedrijven en KMO

Bij goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende bestemmingen en bijhorende bestemmingsvoorschriften van het BPA nr. 2a Heikant (d.d. 24/05/1984), gelegen binnen de grenzen van dit RUP, opgeheven en vervangen door de bestemmingsvoorschriften van het gemeentelijk RUP 'Hemelrijken':

A	Algemene bepalingen
B	Opmerkingen
Art. 1	Plaatsen bestemd voor KMO en ambachtelijke bedrijven
Art. 2	Bufferzones
Art. 3	Parkgebieden

Bij goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende bestemmingen en bijhorende bestemmingsvoorschriften van het BPA nr. 2c Uitbreiding KMO-zone Hemelrijken (d.d. 04/03/2002), gelegen binnen de grenzen van dit RUP, opgeheven en vervangen door de bestemmingsvoorschriften van het gemeentelijk RUP 'Hemelrijken':

A	Algemene bepalingen – voorafgaande artikels
Art. 1	In het plan voorkomende gebouwenprofielen
Art. 2	Woongebied met ateliers
Art. 3	Gebied voor dienstverlening en voor ambachtelijke bedrijven of voor kleine en middelgrote ondernemingen.
Art. 4	Bouwvrije voortuinstrook
Art. 5	Zone voor ambachtelijke bedrijven of voor kleine en middelgrote ondernemingen
Art. 6	Zone voor openbaar nut
Art. 7	Zone voor openbaar nut en voor ambachtelijke bedrijven of voor kleine en middelgrote ondernemingen
Art. 8	Bufferzone
Art. 9	Openbaar domein.

02. Maatvoering

Het grafisch plan is gebaseerd op het Grootschalig Referentie Bestand (GRB).

De maatlijnen, aangeduid op het grafisch plan zijn verordenend, in die zin dat ze duiden op een minimaal, maximaal of exact te respecteren lengte, diepte of afstand.

Indien op basis van een opmetingsplan blijkt dat het onmogelijk is om de vermelde exacte afstanden op het terrein te realiseren kan van deze exacte afstand worden afgeweken. De afwijking heeft enkel als doel de planmatige realiteit af te stemmen op de feitelijke realiteit.

03. Inrichtingen van openbaar nut

Het oprichten van kleinschalige gebouwen, nutsleidingen en noodzakelijke openbare nutsinfrastructuur is toegelaten in elke bestemmingszone, op voorwaarde dat rekening wordt gehouden met de hoofdbestemming en inrichtingsvoorschriften van de betreffende zone. Infrastructuur die noodzakelijk bovengronds wordt voorzien, dient in harmonie met de omgeving te worden opgericht en ingeplant. In bufferzones kunnen geen bovengrondse constructies voor openbaar nut worden opgericht.

04. Technische installaties

Technische installaties die worden voorzien bovenop de gebouwen moeten architecturaal geïntegreerd worden. Hierbij dient rekening worden gehouden met het uitzicht vanaf het openbaar domein en vanaf de omliggende bebouwing.

05. Verharding

Alle verhardingen worden uitgevoerd in hoogwaardige waterdoorlatende materialen. Tenzij dit om redenen zoals bodemkenmerken, stabiliteit, draagkracht of milieuwetgeving niet mogelijk is.

06. Harmonieregel en materiaalgebruik

Bij alle werken, handelingen en wijzigingen aan een gebouw of een constructie en bij elke nieuw op te richten constructie moeten het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, gerespecteerd worden zodanig dat de verbouwde of de nieuwe constructie een harmonisch geheel vormt met de gebouwen binnen de bestemmingszone en rekening houdt met de draagkracht van de omgeving.

De materialen die gebruikt worden voor de gebouwen zijn esthetisch verantwoorde en duurzame materialen. Alle buitengevels moeten op een esthetische en volwaardige manier afgewerkt worden.

07. Reliëfwijzigingen

Het bestaande reliëf wordt maximaal behouden bij de inplanting van

Het Grootschalig Referentie Bestand (GRB) is een geografisch informatiesysteem dat dient als topografische referentie voor Vlaanderen. Het is een gemeenschappelijke geografische basis waarop alle gebruikers eigen gegevens kunnen enten. Het GRB bevat enkel geografisch en kenmerkende informatie van goed definieerbare, conventioneel aanvaardbare referentiegegevens: gebouwen, percelen, wegen en hun inrichting, waterlopen, spoorbanen en het wegennetwerk. Deze objecten worden gedetailleerd en nauwkeuring opgemeten zodat de gegevens bruikbaar zijn in een grootschalige voorstelling met een schaalbereik tussen 1/250 en 1/5000.

Met kleinschalige gebouwen en noodzakelijke openbare nutsinfrastructuur worden onder meer nutsleidingen, elektriciteitscabines, voorzieningen in functie van brandweer, collectieve bufferbekkens, zitbanken e.d. bedoeld. De afmetingen van deze constructies moeten voldoen aan de afmetingen die van kracht zijn volgens de inrichtingsvoorschriften voor de zone waarbinnen de constructie gerealiseerd wordt. Dit betekent dat onder meer in bufferzones geen bovengrondse constructies voor openbaar nut kunnen gerealiseerd worden. De constructies moeten optimaal worden geïntegreerd in de omgeving.

gebouwen, terreinen en groenruimten. Reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de openbare veiligheid, natuurontwikkeling of de aanleg van waterbufferbekkens en infiltratievoorzieningen worden toegestaan.

08. Bepanting en inrichting van percelen

Alle nieuw aan te leggen bepanting worden voor ten minste 75% uitgevoerd met streekeigen bodembedekkers, struiken en/of hoogstammige bomen.

09. Reclame

- Alle visuele reclames en publiciteitsmaatregelen zijn beperkt tot de bekendmaking van de bedrijvigheid op die plaats uitgeoefend of de bekendmaking van goederen die op die plaats te koop of te huur zijn.
- Aanplakborden, vlaggenmasten en reclames op het dak zijn niet toegelaten.
- Alle andere visuele reclame en publiciteitsmaatregelen zijn:
 - Bescheiden qua afmetingen. De totale oppervlakte per paneel bedraagt niet meer dan 5% van het geveloppervlak van de voorgevel.
 - Bescheiden qua kleur en verlichting. Eventuele verlichting is niet flikkerend en niet schreeuwerig (max. 200 lux) en mag de eventuele bewoners op de verdiepingen niet hinderen. Er mag geen gebruik gemaakt worden van producten die de lichtweerskaatsing versterken.
- Bij plaatsing in de voortuinstrook beantwoordt de visuele reclame of publiciteitsmaatregel aan de volgende bepalingen:
 - Het hoogste punt van de reclames komt niet hoger dan de toegelaten kroonlijsthoogte.
 - De afstand tot de rooilijn bedraagt min. 1.00 meter, mits voorafgaand gunstig advies van de wegbeheerder.
 - De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt min. 3.00 meter.

- **Vloerterreinindex (V/T):** Vloeroppervlakte gebouwen/ oppervlakte percelen.
- **Bedrijfsverzamelgebouw:** Een gebouw dat bestemd en geschikt is om onderdak te bieden aan verschillende bedrijven en dat eventueel voorziet in ondersteuning van die bedrijven door het aanbieden van gemeenschappelijke beheersdiensten, facilitaire en administratieve diensten. Hiertoe behoren ook de zgn. doorgangs- en startersgebouwen.
- **Harmonisch geheel:** Een klaarblijkelijk verband tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken en materialen.
- **45°-regel:** Regel die de hoogte van de bebouwing bepaalt in relatie tot de afstand tot de perceelsgrens. De hoogte is beperkt tot de toegestane bouwhoogte op de perceelsgrenzen vermeerderd met een hoogte die gelijk is aan de afstand tot de perceelsgrens.

Categorie gebiedsaanduiding: “wonen”

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Toelichting

Artikel 1.0 Woongebied met ateliers

Bestemming

01. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan:

- Handel
- Horeca
- Niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven, verenigbaar met de onmiddellijke omgeving
- Kantoren en diensten
- Openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten
- Socio-culturele voorzieningen
- Openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen
- Private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen
- Recreatieve voorzieningen

02. Volgende functies worden expliciet uitgesloten, tenzij ondergeschikt aan het wonen en vrijgesteld van vergunningsplicht:

- Functies van logistieke aard

Wonen: woongelegenheden en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, ...

Functies die complementair zijn aan het wonen zijn toegelaten op voorwaarden dat ze ondergeschikt zijn aan het wonen en zolang ze de oppervlakte kleiner is dan 100m² (o.a. taxibedrijfje, ...).

Inrichting

03. 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. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
- De bestaande of gewenste woondichtheid;

- De inpassing in de omgeving.

04. Draagkracht

- De aard en grootte van de aan wonen verwante functie, de typologie en schaal worden afgetoetst aan de draagkracht van de omgeving. De aan wonen verwante functie kan overlast genereren door middel van onder andere geluidsproductie, parkeerdruk, mobiliteitsgeneratie, laden en lossen, dag- en nachtactiviteiten. Indien de te verwachten overlast te groot is tegenover de draagkracht van de omgeving, kan een vermindering van het programma of andere bijkomende maatregelen opgelegd worden.
- Bij de oprichting, uitbreiding of bij een wijziging in het gebruik bij de aan wonen verwante functie moet steeds worden geëvalueerd of het beoogde mobiliteitsprofiel (o.a. aard van het aantal verplaatsingen van werknemers, leveranciers en klanten) in evenwicht is met het bereikbaarheidsprofiel van de vestigingslocatie. Hierbij moet minstens rekening worden gehouden met:
 - De inrichting en capaciteit van het openbaar domein.
 - De impact op andere functies in de omgeving
 - De impact op de verkeersdoorstroming en de verkeersleefbaarheid van de ruime omgeving.

De ontsluiting dient te worden geregeld met de minst mogelijke negatieve impact naar de omgeving toe.

05. Voorgevelbouwlijn:

- De voorgevelbouwlijn wordt afgestemd op de bestaande omliggende bebouwing.

06. Gevelbreedte:

- Voorgevels van gekoppelde of gesloten eengezinswoningen dienen minstens 6.00 meter breed te zijn, gemeten vanaf de as van de gemene muur.
- Voorgevels van vrijstaande gebouwen dienen minstens 8.00 meter breed te zijn.

07. Bouwdiepte:

- De achterste bouwlijn wordt vastgelegd op max. 17.00 meter t.o.v. de voorgevelbouwlijn. De achterste bouwlijn dient bovendien in harmonie te zijn met die van de naburig percelen.
- De achterste bouwlijn op de verdieping wordt vastgelegd op max. 13.00 meter t.o.v. de voorgevelbouwlijn en de dakbasis op max. 9.00 meter t.o.v. de voorgevelbouwlijn.
- De achterste bouwlijn wordt vastgelegd op min. 8.00 meter t.o.v. de achterste perceelsgrens.

08. Ateliers:

- De afstand tussen een atelier en de achtergevelbouwlijn van de woning bedraagt minimum 10.00 meter.
- De afstand tot de perceelsgrenzen is ten minste gelijk aan de kroonlijsthoogte van de aanpalende gevel, met

Het mobiliteitsprofiel omvat de aard en het aantal verplaatsingen van werknemers, leveranciers en klanten. Dit wordt beoordeeld op basis van een afweging van de te verwachten verkeersdynamiek ten opzichte van de op het moment van de aanvraag bestaande verkeerssituatie.

Het voldoen aan deze voorwaarden moet expliciet aangetoond en gemotiveerd worden bij elke stedenbouwkundige aanvraag.

Onder ateliers wordt een werkplaats verstaan waar aan het wonen verwante activiteiten kunnen ingericht worden. De toegestane aan wonen verwante activiteiten worden weergegeven in Art. 1.0.01.

een minimum van 3.00 meter t.o.v. de perceelsgrenzen. Indien op de perceelsgrenzen echter reeds een vergund gebouw staat dient hierop te worden aangesloten.

- Van deze bepalingen mag worden afgeweken wanneer het een verbouwing betreft van de bestaande vergunde ateliers, met dien verstande dat het gebouwde volume niet mag worden uitgebreid.

09. Bouwhoogte:

- Hoofdgebouwen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 7.00 meter. De maximale nokhoogte bedraagt 11.00 meter. De overgang met de aanpalende percelen moet harmonisch zijn.
- Ateliers hebben een maximale kroonlijsthoogte van 3.00 meter. De maximale nokhoogte bedraagt 7.00 meter. De overgang met de aanpalende percelen moet harmonisch zijn.
- Hoofdgebouwen met een platdakconstructie dienen verplicht 2 bouwlagen te bevatten.

10. Dak:

- De dakvorm is vrij.
- Een leefruimte kan niet onder het dak worden ingericht.

11. Parkeren:

- Meergezinswoningen moeten beschikken over minstens 1,5 parkeerplaats per wooneenheid op het eigen terrein. Parkeervoorzieningen dienen te worden gerealiseerd in ondergrondse garages indien dit technisch haalbaar is.
- Eengezinswoningen dienen te voorzien in minstens 1 parkeerplaats per wooneenheid, op het eigen terrein.
- Per wooneenheid wordt voorzien in minstens 2 fietsenstaanplaatsen met 1 extra fietsenstaanplaats per bijkomende slaapkamer:
 - Voor meergezinswoningen zijn de fietsenstaanplaatsen collectief en geclusterd binnen het perceel opgenomen.

Het aantal fietsenstaanplaatsen dient te worden beoordeeld bij de aanvraag tot omgevingsvergunning.

12. Buitenruimte:

- Het niet bebouwde deel van de buitenruimte dient als tuinzone worden ingericht.
- In de ruimte tussen de rooilijn en voorgevelbouwlijn (voortuin) is geen bebouwing toegestaan.
- Bij ééngezinswoningen moet per wooneenheid een aaneengesloten private buitenruimte worden voorzien van min. 1m² per 10m² bruto-vloeroppervlakte.
- Bij meergezinswoningen moet per wooneenheid een aaneengesloten private buitenruimte worden voorzien van min. 6m².
- Max. 30% van de niet-bebouwde oppervlakte mag worden verhard.

De niet-bebouwde oppervlakte betreft de totale perceeloppervlakte – bruto bebouwde oppervlakte.

13. Reclame:

- Vlaggenmasten zijn niet toegelaten.

14. Tuinafsluitingen

- Tuinafsluitingen dienen steeds te bestaan uit levende hagen, eventueel in combinatie met draad.



Artikel 1.1 Zone voor winkelfunctie (overdruk)

Bestemming

01. Ongeacht de onderliggende bestemming van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Hemelrijken' is de zone tijdelijk bestemd voor het instandhouden en/of uitbreiden van de bestaande terreinen en gebouwen in functie van een winkelfunctie
02. Het aanvullend voorschrift blijft van toepassing tot het uitoefenen van een winkelfunctie op deze locatie, wordt stopgezet.
03. Na de stopzetting van de winkelfunctie vervalt de overdruk art. 1.1 'Zone voor winkelfunctie'. De gebouwen, constructies en verhardingen die volgens het aanvullende voorschrift toegelaten worden kunnen gebruikt worden voor het onderbrengen van een functie voor de onderliggende bestemmingszone.

Inrichting

04. Binnen de overdruk 'zone voor winkelfunctie' mag er gebouwd worden onder volgende voorwaarden:
 - Inrichting:
 - Binnen de overdruk mag maximaal 1 handelsgebouw opgericht worden met een maximale gezamenlijke netto oppervlakte van 2.000m². Het inrichten van functies toegestaan binnen de onderliggende bestemming is eveneens onverhinderd toegestaan.
 - Bouwhoogte:
 - De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 5.50 meter. De overgang met de aansluitende percelen moet harmonisch zijn.
 - Parking
 - Er wordt voorzien in min. 6 parkeerplaatsen voor het stallen van wagens per 100m² netto winkeloppervlak.
 - Er wordt voorzien in min. 3 fietsenstaanplaatsen per 100m² netto winkeloppervlak op het eigen perceel.
 - De parking dient zich verplicht te situeren aan de zijde van de rijweg 'Hemelrijken'.
05. Bij elke vergunningsaanvraag voor een nieuw gebouw of constructie en infrastructuur in de zone wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Functies toegestaan binnen de onderliggende bestemmingen zijn eveneens onverhinderd toegestaan. Meergezinswoningen kunnen enkel worden opgericht in het woongebied.

Door het inrichten van de parking aan de zijde van de rijweg 'Hemelrijken' wordt een buffering ten opzichte van het woongebied met ateliers gegarandeerd.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van de verantwoordingsnota die onderdeel uitmaakt van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en wordt als zodanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie omvat minimaal:

- De ontsluiting (voor alle vervoerswijzen)
- De organisatie van het parkeren
- Het waterbeheer
- De (eventuele) fasering
- De buffering en de groenaanleg

Elke omgevingsvergunningsaanvraag zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de winkelfunctie.
- de relatie met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen

06. Draagkracht

De aard en grootte, de typologie en schaal van de winkelfunctie wordt afgetoetst aan de draagkracht van de omgeving. Een winkelfunctie kan overlast genereren door middel van onder andere geluidsproductie, parkeerdruk, mobiliteitsgeneratie, laden en lossen, dag- en nachtactiviteiten. Indien de te verwachten overlast te groot is tegenover de draagkracht van de omgeving, kan een vermindering van het programma of andere bijkomende maatregelen opgelegd worden.

Bij de oprichting, uitbreiding of bij een wijziging in het gebruik van de winkelfunctie moet steeds worden geëvalueerd of het beoogde mobiliteitsprofiel (o.a. aard van het aantal verplaatsingen van werknemers, leveranciers en klanten) in evenwicht is met het bereikbaarheidsprofiel van de vestigingslocatie. Hierbij moet minstens rekening worden gehouden met:

- De inrichting en capaciteit van het openbaar domein.
- De impact op andere functies in de omgeving
- De impact op de verkeersdoorstroming en de verkeersleefbaarheid van de ruime omgeving.

overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

In kader van zuinig ruimtegebruik wordt koppelbouw gestimuleerd zolang de architecturale uitstraling gewaarborgd blijft.

Artikel 1.2 Zone voor watertoren (overdruk)

Bestemming

01. Dit gebied is bestemd voor een watertoren.

Inrichting

- 02.** In dit gebied zijn alle werken handelingen en wijzigingen toegelaten voor het instandhouden van een watertoren.
- 03.** Bij stopzetting van de activiteit van de watertoren vervalt de overdruk Art. 1.2 'Zone voor watertoren' en geldt de onderliggende bestemming.

De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van een winstoogmerk.

Categorie gebiedsaanduiding: “Bedrijvigheid”

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Toelichting

Artikel 2.0 Lokaal bedrijventerrein

Bestemming

- 01.** Het gebied is bestemd voor lokale ambachtelijke bedrijven en dienstverlening en openbare nutsvoorzieningen die aansluiten bij het karakter van de zone als geen abnormale hinder wordt veroorzaakt voor de directe omgeving. Wat betreft de dienstverlening en openbare nutsvoorzieningen moet het gaan over voorzieningen met een raakvlak met milieu, energievoorzieningen, ... zaken die een zeker raakvlak hebben met de bedrijvigheid.
- In de overdruk, aangeduid op het grafisch plan, is de oprichting en instandhouding van een dierenasiel toegelaten voor zover dit geen abnormale hinder veroorzaakt voor de directe omgeving.
- 03.** Per bedrijfsperceel is max. één woongelegenheid toegelaten voor zover deze geïntegreerd wordt in het bedrijfsgebouwencomplex. Het maximale volume van de woongelegenheid is 1000m³.
- 04.** Beperkte vormen van verkoop van goederen zijn toegelaten voor zover ze ondergeschikt blijven aan de eigenlijke ambachtelijke activiteit en gerelateerd zijn met aldaar uitgeoefende ambachtelijke activiteiten. Derhalve wordt de mogelijkheid tot het organiseren van toonzalen of verkoop ruimtes beperkt tot maximaal 1/4^e van de bedrijfsbenutte oppervlakte met een absoluut maximum van 500m² vloeroppervlakte.
- 05.** Het inrichten van kantoorruimten in zoverre deze een ondersteunende rol vervullen bij de hoofdactiviteit en fysisch geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw is toegestaan.
- 06.** Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:
- Het inrichten van Seveso-bedrijven;
 - Het inrichten van autonome kantoren;
 - Bedrijven gericht op zuivere detailhandel.
- 07.** Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig zijn of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van het lokaal bedrijventerrein zijn toegelaten. Hieronder vallen ook alle infrastructuurwerken voor ontsluiting van het bedrijventerrein.

Binnen het aanvullend voorschrift Art. 1.1. is het inrichten van een handelsfunctie wel toegestaan, onder aan de in artikel 1.1. beschreven voorschriften.

Inrichting

08. Inrichting

- De minimale perceeloppervlakte bedraagt 2.000m². De

maximale perceeloppervlakte bedraagt 5.000m². Afwijkingen van deze minimale/maximale oppervlakte zijn toegestaan op gemotiveerde basis. Motieven hebben betrekking op:

- Verplichtingen vanuit andere regelgeving
 - De aard van de bedrijvigheid en de aard van de activiteiten; nieuwbouw, herbouw en uitbreiding van bestaande hoofdzakelijk vergunde bedrijvigheid binnen de zone.
 - Het globale inrichtingsplan voor het gehele bedrijventerrein.
 - Het inrichten van één **bedrijfsverzamelgebouw**
- Bij elke vergunningsaanvraag voor een nieuw gebouw of constructie en infrastructuur in de zone wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.
 - De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.
 - De inrichtingsstudie omvat minimaal:
 - De ontsluiting (voor alle vervoerswijzen)
 - De organisatie van het parkeren
 - Het waterbeheer
 - De (eventuele) fasering
 - De buffering en de groenaanleg
 - Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:
 - Zorgvuldig ruimtegebruik
 - Een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.

09. Draagkracht

- De aard en grootte, de typologie en schaal van de bedrijvigheid worden afgetoetst aan de draagkracht van de omgeving. Bedrijvigheid kan overlast genereren door middel van onder andere geluidsproductie, parkeerdruk, mobiliteitsgeneratie, laden en lossen, dag- en nachtactiviteiten. Indien de te verwachten overlast te groot is tegenover de draagkracht van de omgeving, kan een vermindering van het programma of andere bijkomende maatregelen opgelegd worden.
- Bij de oprichting, uitbreiding of bij een wijziging in het gebruik van de bedrijvigheid moet steeds worden geëvalueerd of het beoogde mobiliteitsprofiel (o.a. aard van het aantal verplaatsingen van werknemers, leveranciers en klanten) in evenwicht is met het bereikbaarheidsprofiel van de vestigingslocatie. Hierbij

5.000m² geldt als maximum voor een lokaal bedrijventerrein. Bedrijfspercelen met een oppervlakte > 5.000m² dienen zich te vestigen in een regionaal bedrijventerrein.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van de verantwoordingsnota die onderdeel uitmaakt van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en wordt als zodanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

In kader van zuinig ruimtegebruik wordt koppelbouw gestimuleerd zolang de architecturale uitstraling gewaarborgd blijft.

Het mobiliteitsprofiel omvat de aard en het aantal verplaatsingen van werknemers, leveranciers en klanten. Dit wordt beoordeeld op basis van een afweging van de te verwachten verkeersdynamiek ten opzichte van de op het moment van de aanvraag bestaande verkeerssituatie.

Het voldoen aan deze voorwaarden moet expliciet aangetoond en gemotiveerd worden bij elke stedenbouwkundige aanvraag.

moet minstens rekening worden gehouden met:

- De inrichting en capaciteit van het openbaar domein.
- De impact op andere functies in de omgeving
- De impact op de verkeersdoorstroming en de verkeersleefbaarheid van de ruime omgeving.

De ontsluiting dient te worden geregeld met de minst mogelijke negatieve impact naar de omgeving toe.

10. Dimensionering.

- Plaatsing ten opzichte van de bestaande weggrens: min. 8.00 meter.
- Indien gekoppelde of aaneengesloten bebouwing niet mogelijk is, bedraagt de afstand tussen de gebouwen en constructies en de zijdelingse perceelsgrens of de achterste perceelsgrens van de bestemmingszone minstens 5.00 meter. Voor afstanden ten opzichte van de bestemmingsgrenzen dient de 45°-regel aangehouden te worden.
- Maximale kroonlijstbouwhoogte: 10.00 meter.
- Dakvorm: maximale dakhelling 15%.

In functie van een maximale brandveiligheid dient steeds aan één zijde de laterale bouwvrije afstand, minimaal 5.00 meter te bedragen.

11. Modaliteiten inzake volume en zuinig ruimtegebruik

- Het inrichten van parkeeraccommodaties evenals de organisatie van op- en afritten worden zoveel als mogelijk in gemeenschapsverband opgericht en kunnen perceel overschrijdend zijn.
- Gebouwen worden opgericht als aaneengesloten of gekoppelde bebouwing. De voorgevel wordt gelijk met de gevel van de aanpalende gebouwen geplaatst of er wordt voorzien in een esthetische overgang tussen de gebouwen. Aaneengesloten of gekoppelde bebouwing kan niet leiden tot het samenvoegen van meerdere percelen tot één (groot) bedrijf.
- Open bebouwingsvormen kunnen enkel worden toegestaan indien één van onderstaande oorzaken aanwijsbaar zijn:
 - het perceel is, ten gevolge van een atypische configuratie of specifieke terreineigenschappen, niet geschikt voor gekoppelde of aaneengesloten bebouwing;
 - het een kleine verbouwing van een bestaand vrijstaand bedrijfsgebouw betreft;
 - de bedrijfsactiviteit vereist een open bebouwingsvorm omwille van milieutechnische redenen;
 - een open bebouwingsvorm wordt omwille van (brand-)veiligheidsredenen opgelegd door een hiertoe bevoegde instantie.

12. Modaliteit inzake architectuur

- De vormgeving, het materiaalgebruik en het

architecturaal voorkomen dient kwalitatief te zijn en de uitstraling van de zone te ondersteunen.

13. Reclame

- Vlaggenmasten met een maximumhoogte van 10.00 meter zijn toegelaten in de voortuinzone.
- Bij het bedrijfsverzamelgebouw gebeurt de individuele naamaanduiding ter hoogte van het perceel op uniforme wijze,
- Voor het bedrijfsverzamelgebouw dient een globaal concept uitgewerkt te worden voor de naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames of logo's van de verschillende bedrijven in het bedrijfsverzamelgebouw.

14. Niet bebouwde perceelsdelen

De niet bebouwde perceelsdelen binnen onderhavige zone, dienen kwalitatief aangelegd en onderhouden te worden. Verharding is toegestaan in functie van toe-ritten, parkeergelegenheden, De aard van de verharding dient te worden gekozen in functie van de uitstraling van het bedrijf. Deze verharding dient op strategische plaatsen (in functie van de aard van de bodem) te bestaan uit waterdoorlatend materiaal.

Een minimale inbreng van de beschikbare oppervlakte zal bestaan uit een interne groenaanleg met laag- en hoogstammig groen. Per bedrijvenkavel dient minimaal 15% van de totale grondoppervlakte te worden gereserveerd voor groenvoorzieningen.

15. Hernieuwbare energie

Installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie zijn toegelaten voor zover zij de draagkracht van het gebied niet overschrijden.

16. Regenwater

Men dient buffermogelijkheden voor regenwater te voorzien. Dit kan door dit individueel per bedrijf op te leggen of door het voorzien van gemeenschappelijke voorzieningen.

17. Afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal en/of levende hagen zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn max. 2,50 meter hoog.

18. Parkeren

- De bedrijven moeten instaan voor hun eigen behoeftes inzake parkeervoorzieningen, en dit zowel voor bedrijfswagens, voertuigen van personeel als voor bezoekers. In functie van de behoefte, op basis van de bedrijfsactiviteiten dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden, met een absoluut minimum van 5 parkeerplaatsen per bedrijf.
- De bedrijven moeten instaan voor hun eigen behoeftes inzake het voorzien van voldoende ruimte voor fietsenstallingen, met een absoluut minimum van 2

stalplaatsen per 5 werknemers of 2 stalplaatsen per 200m² bedrijfsoppervlakte.

- Laad- en losplaatsen voor vrachtwagens worden gesitueerd op het eigen bedrijfsperceel. Het stationeren moet op het eigen bedrijfsperceel plaatsvinden.
- Bij elke vergunningsaanvraag voor het oprichten of uitbreiden van bedrijfsbebouwing wordt een berekeningsnota bij de vergunningsaanvraag gevraagd, waaruit moet blijken dat aan de minimale en maximale vereiste stallingscapaciteit voor auto's en fietsen is voldaan. De berekeningsnota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid.

19. Bedrijfsverzamelgebouw

- Eens het **bedrijfsverzamelgebouw** opgeleverd is mogen de individuele gebruikers van een module geen wijzigingen aanbrengen aan de buitenkant van het gebouw of constructies plaatsen/bouwen buiten het initiële volume.
- Enkel de huisvesting van bewakingspersoneel is toegelaten en dit op voorwaarde dat aangetoond wordt dat deze huisvesting noodzakelijk is voor de goede werking en de veiligheid van het **bedrijfsverzamelgebouw**. Onder bewakingspersoneel kan worden verstaan:
 - Een conciërge of bewaking voor grotere bedrijven
 - Een eigenaar, uitbater of lid van het kaderpersoneel voor familiale of kleinere bedrijven.

De bedrijfswoning mag nooit afzonderlijk vervreemd worden.

- Voor het hele **bedrijfsverzamelgebouw** mag max. 1 bedrijfswoning toegelaten worden in functie van de beveiliging van het gebouw.
- Het beheer van het terrein wordt gemeenschappelijk vastgelegd.

20. De ingesloten percelen komen in aanmerking voor de oprichting van lokale ambachtelijke bedrijven en dienstverlening en openbare nutsvoorzieningen die aansluiten bij het karakter van de zone als geen abnormale hinder wordt veroorzaakt voor de directe omgeving conform de voorschriften van artikel 2.0 Lokaal bedrijventerrein.

De in overdruk aangeduide percelen kunnen enkel ontwikkeld worden indien ze gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg.

Onder het beheer van het terrein wordt o.a. de verharding en groenaanleg verstaan.

*VCRO Artikel 4.3.5. (30/12/2017- ...)
§ 1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen, [...], kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, industrie, bedrijvigheid, gemeenschapsvoorzieningen of openbare nutsvoorzieningen, kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
§ 2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet.*



Artikel 2.1 Zone van openbaar nut en lokaal bedrijventerrein

Bestemming

- 01.** Het gebied is bestemd voor lokale ambachtelijke bedrijven , kleine en middelgrote ondernemingen en gebouwen voor openbaar nut, gemeenschapsuitrustingen, openbare diensten waarvan verweving in het woongebied om sociaaleconomische of milieutechnische redenen minder voor de hand ligt, zoals een brandweerkazerne, gemeentelijke werk- en of opslagplaatsen, recyclagecentrum, een containerpark, e.d.,
- 02.** Nevenbestemmingen worden ingericht naar de straatzijde. In het gebied zijn volgende nevenbestemmingen toegestaan:
- Complementaire functies die verband houden met de hoofdactiviteiten van het bedrijf.
 - Wonen voor directie en/of bewakingspersoneel
- 03.** Per bedrijf is één woongelegenheid toegelaten voor zover deze geïntegreerd wordt in het bedrijfsgebouwencomplex.
- Het maximale volume van de woongelegenheid is 1000m³.
- 04.** Het inrichten van volgende functie is niet toegelaten:
- Seveso-bedrijven
 - Hotel-, motel- en congrescentrum accommodatie
 - Discotheken
 - Kantoren met loketfunctie
 - Groot- en kleinhandel

*Complementaire functies
betreffenden onder andere:
administratie en verkoop*

*Kantoren met loketfunctie zoals o.a.
een bank.*

Inrichting

05. Inrichting

- De minimale perceeloppervlakte bedraagt 2.000m². De maximale perceeloppervlakte bedraagt 5.000m². Afwijkingen van deze minimale/maximale oppervlakte zijn toegelaten op gemotiveerde basis. Motieven hebben betrekking op:
 - Verplichtingen vanuit andere regelgeving
 - De aard van de bedrijvigheid en de aard van de activiteiten, nieuwbouw, herbouw en uitbreiding van bestaande hoofdzakelijk vergunde bedrijvigheid binnen de zone.
 - Het globale inrichtingsplan voor het gehele bedrijventerrein.
 - Het realiseren van een bestemming van openbaar nut.
- Bij de vergunningsaanvraag, binnen deze zone wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige

voorschriften voor het gebied.

- De inrichtingsstudie omvat minimaal:
 - De ontsluiting (voor alle vervoerswijzen)
 - De organisatie van het parkeren
 - Het waterbeheer
 - De (eventuele) fasering
 - De buffering en de groenaanleg.
- Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning zal worden beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:
 - Zorgvuldig ruimtegebruik
 - Een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.

06. Draagkracht

- De aard en grootte, de typologie en schaal van de bedrijvigheid worden afgetoetst aan de draagkracht van de omgeving. Bedrijvigheid kan overlast genereren door middel van onder andere geluidsproductie, parkeerdruk, mobiliteitsgeneratie, laden en lossen, dag- en nachtactiviteiten. Indien de te verwachten overlast te groot is tegenover de draagkracht van de omgeving, kan een vermindering van het programma of andere bijkomende maatregelen opgelegd worden.
- Bij de oprichting, uitbreiding of bij een wijziging in het gebruik van de bedrijvigheid moet steeds worden geëvalueerd of het beoogde mobiliteitsprofiel (o.a. aard van het aantal verplaatsingen van werknemers, leveranciers en klanten) in evenwicht is met het bereikbaarheidsprofiel van de vestigingslocatie. Hierbij moet minstens rekening worden gehouden met:
 - De inrichting en capaciteit van het openbaar domein.
 - De impact op andere functies in de omgeving.
 - De impact op de verkeersdoorstroming en de verkeersleefbaarheid van de ruime omgeving.

De ontsluiting dient te worden geregeld met de minst mogelijke negatieve impact naar de omgeving toe.

07. Dimensionering.

- Plaatsing ten opzichte van de weggrens: min. 8.00 meter.
- De afstand tussen de gebouwen en constructies en de zijdelingse perceelsgrens of de achterste perceelsgrens van de bestemmingszone is minstens 5.00m, tenzij er geopteerd wordt voor op de perceelsgrens gekoppelde bedrijfsgebouwen in te richten.
- Maximale kroonlijstbouwhoogte: 10.00 meter.
- Dakvorm: maximale dakhelling 15%.

In kader van zuinig ruimtegebruik wordt koppelbouw gestimuleerd zolang de architecturale uitstraling gewaarborgd blijft.

Het mobiliteitsprofiel omvat de aard en het aantal verplaatsingen van werknemers, leveranciers en klanten. Dit wordt beoordeeld op basis van een afweging van de te verwachten verkeersdynamiek ten opzichte van de op het moment van de aanvraag bestaande verkeerssituatie.

Het voldoen aan deze voorwaarden moet expliciet aangetoond en gemotiveerd worden bij elke stedenbouwkundige aanvraag.

08. Inrichting

- Het inrichten van vrijstaande, gekoppelde en of ingesloten bebouwing is toegestaan.

09. Modaliteiten inzake volume en zuinig ruimtegebruik

- Zowel het inrichten van parkeeraccommodaties in gemeenschapsverband als de organisatie van op- en afritten in gemeenschapsverband zijn toegelaten en kunnen zowel perceels- als zone-overschrijdend (met uitzondering van buffer- en vijverzone) zijn.
- Koppelbouw aan één of twee zijdes is eveneens toegestaan, voor zover door de brandweer voorafgaandelijk gunstig geadviseerd. De toegestane koppelbouw aan één of 2 laterale zijde kan steeds gebeuren tot een maximale bouwhoogte, zoals deze is voorzien op de aangrenzende delen van het buurtperceel. Deze bouwhoogte kan hoger worden uitgevoerd mits wederzijds voorafgaandelijk akkoord met de betrokken buur. Koppelbouw kan niet leiden tot het samenvoegen van meerdere percelen tot één (groot) regionaal bedrijf.

10. Modaliteit inzake architectuur

De vormgeving, het materiaalgebruik en het architecturaal voorkomen dient kwalitatief te zijn en de uitstraling van de zone te ondersteunen.

11. Niet bebouwde perceelsdelen

De niet bebouwde perceelsdelen binnen onderhavige zone mogen worden verhard in functie van toe-ritten, parkeergelegenheden, De aard van de verharding dient te worden gekozen in functie van de uitstraling van het bedrijf.

Een minimale inbreng van de beschikbare oppervlakte zal bestaan uit een interne groenaanleg met laag- en hoogstammig groen. Per bedrijvenkavel dient minimaal 15% van de totale grondoppervlakte te worden gereserveerd voor groenvoorzieningen.

12. Hernieuwbare energie

Installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie zijn toegelaten voor zover zij de draagkracht van het gebied niet overschrijden.



Artikel 2.2 Bufferzone (Overdruk)

Bestemming

01. Tussen het gebied bestemd voor (bestaand) lokaal bedrijventerrein en de aangrenzende agrarische zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing of afstand.

Een buffer behoort tot het gebied en moet een overgang vormen tussen het terrein en de aangrenzende bestemmingen. Naargelang de aard van de aangrenzende bestemming moet de buffer gebied specifiek ingevuld worden.

Inrichting	
<p>02. De bufferzone heeft een minimale breedte van 10.00 meter.</p> <p>03. Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen verboden.</p> <p>04. Alle 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 reden van brandveiligheid wordt opgelegd of om redenen van waterbeheersingswerken.</p> <p>05. Bij de aanleg dient rekening gehouden te worden met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen, hagen en de oevervegetatie langs de waterloop. De groenaanleg moet getuigen van aandacht voor landschappelijke integratie van het aanpalende bedrijventerrein ten opzichte van de omgeving.</p> <p>06. Over een breedte van min. 5.00 meter wordt een streekeigen heestermassief aangeplant. De hoogte van het volgroeid massief bedraagt min. 3 meter. Naast de struikbeplanting dient per 100m² minstens één streekeigen hoogstam te worden voorzien.</p> <p>07. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangeplant en beplant zijn.</p> <p>08. Installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie zijn toegelaten binnen de bufferzone indien de bufferfunctie niet wordt aangetast.</p>	<p><i>In functie van het beheer dient een erfdienstbaarheidzone van min. 5.00 meter vanaf de kruin van de waterloop toegankelijk te blijven in functie van het onderhoud van de waterloop (Cfr. Art. 5.4). Deze strook maakt integraal deel uit van de bufferzone. Er mogen geen nieuwe aanplantingen gebeuren in de 5.00 meter zone langs de waterloop (tenzij bomen op 0.75 – 1.00 meter van de kruin).</i></p>
<div style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; vertical-align: middle;"></div> Artikel 2.3 Woning (Overdruk)	
Bestemming	
<p>01. Binnen deze zone is het inrichten van een woning met KMO als nevenbestemming toegestaan.</p>	<p><i>De onderliggende bestemming van het gebied is wonen. Het gebied is tevens bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</i></p>
Inrichting	
<p>02. Binnen de overdruk zijn enkel onderhoudswerken en verbouwingen die betrekking hebben op stabiliteit toegestaan. Afbraak en heropbouw van de woning zijn niet toegestaan.</p> <p>03. Binnen de overdruk dient max. 1 wooneenheid worden ingericht of een <u>woningcomplex</u> van max. 3 wooneenheden</p> <p>04. Het inrichten van appartementen of meergezinswoningen is er niet toegestaan.</p> <p>05. De gevel van de woning dient zo goed mogelijk bewaard te blijven. Het maken van een extra opening of verbreden van een raam is wel mogelijk.</p> <p>06. Er mag geen nieuwe gevelsteen gebruikt worden.</p>	<p><i>Een <u>woningcomplex</u> betreft een woonvoorziening met dienstverlening o.a. voor een zorgwoning, het zelfstandig wonen van ouderen.</i></p>

Categorie gebiedsaanduiding: Overig groen

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Toelichting

 Artikel 3.0 Speelbos

Bestemming

01. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van een speelbos, waarbij het recreatief medegebruik een belangrijke functie is.

Inrichting

01. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van het speelbos zijn toegelaten.
02. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarde zijn toegelaten.
03. Werken, handelingen en wijzigingen gericht op waterbeheersing zijn mogelijk voor zover de hoofdfunctie als speelbos niet in het gedrang komt.
04. Bij het vellen van een boom in geval van ziekte, uit veiligheidsoverwegingen of bij het afsterven van een boom geldt een heraanplantplicht in het eerstvolgende plantseizoen.
05. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, bedoeld voor de recreatieve functie van het bos, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden en rustplaatsen
 - Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen, voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.
06. Indien het speelbos publiek toegankelijk wordt dient een kwalitatieve ontsluiting gerealiseerd te worden vanaf het openbaar domein.

Bos: zoals in het bosdecreet. Open plekken in het bos vallen daar ook onder.

Voor de regelgeving met betrekking tot de plantafstand van bomen wordt verwezen naar Art. 35 van het Veldwetboek (24/10/1886) Hoogstammige bomen mogen slechts op een door vast en erkend gebruik bepaalde afstand geplaatst worden; bij ontstentenis van zodanig gebruik mogen hoogstammige bomen slechts op twee meter, andere bomen en levende hagen slechts op een halve meter van de scheidingslijn tussen twee erven worden geplant.


Recreatie is een belangrijke functie in dit gebied; Echter hoog dynamische dagrecreatie of verblijfsrecreatie is expliciet uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, omvangrijke speeltuinen, permanente kampeervoorzieningen, ...)

Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief gebruik, bestaat onder meer uit toegangspoorten, wegwijzers, paden, kijk-of schuilhutten, wilgeniglo's, knuppelbruggetjes, stobbenwallen, speelheuvels, zitput, enz. Deze kleinschalige infrastructuur wordt bij voorkeur gerealiseerd met natuurlijke materialen.

Categorie gebiedsaanduiding: “Lijninfrastructuur”	
VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT	Toelichting
<div style="background-color: #cccccc; padding: 5px;">Artikel 4.0 Bestaande wegeninfrastructuur</div>	
Bestemming	
<p>01. Het gebied is bestemd voor wegeninfrastructuur en <u>aanhorigheden</u>.</p>	<p>Onder <u>aanhorigheden</u> van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, Voetpaden, parkeerplaatsen,</p>
Inrichting	
<p>02. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	

ARTIKEL 5. LIJNINFRASTRUCTUUR

Categorie gebiedsaanduiding: in overeenstemming met de onderliggende bestemmingszone

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT	Toelichting
 Artikel 5.1 Hoofdontsluiting (Indicatief, symbolisch)	
Bestemming	
<p>01. Deze markering, <u>indicatief</u> en <u>symbolisch</u> aangeduid op het grafisch plan is bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer.</p>	<p><i>De <u>indicatieve</u> aanduiding heeft betrekking op ligging en concrete inrichting van deze weg. Deze elementen worden niet strikt vastgelegd in dit RUP</i></p> <p><i>De pijlen duiden evenwel <u>symbolisch</u> aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.</i></p>
Inrichting	
<p>02. In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden;</p> <p>03. Deze wegen worden ingericht en gedimensioneerd in functie van een <u>optimale en verkeersveilige toegankelijkheid</u> van de aanliggende functies.</p> <p>04. Naast deze (verplichte) hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer, zijn geen andere aansluitingen voor gemotoriseerd verkeer op het omliggende wegennet toegestaan, behalve als deze enkel toegankelijk zijn voor hulpdiensten.</p>	<p><i>Voor ontwerprichtlijnen met betrekking tot het openbaar domein wordt verwezen naar het 'vademeicum toegankelijk publiek domein' en het 'vademeicum veilige wegen en kruispunten'</i></p> <p><i>De hoofdontsluiting 'Hemelrijken' geeft de enige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer aan. Er mogen geen andere straten aansluiten op Heikant of Heidestraat</i></p>
  Artikel 5.2 Voetgangers- en fietsersverbinding (indicatief, symbolisch)	
Bestemming	
<p>01. Deze markering, <u>indicatief</u> en <u>symbolisch</u> aangeduid op het grafisch plan is bestemd voor de aanleg en verbinding voor zachte weggebruikers.</p>	<p><i>De <u>indicatieve</u> aanduiding heeft betrekking op ligging en concrete inrichting van deze weg. Deze elementen worden niet strikt vastgelegd in dit RUP</i></p> <p><i>De pijlen duiden evenwel <u>symbolisch</u> aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.</i></p>
Inrichting	

- 02. In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassingen van wegeninfrastructuur en aanhorigheden.
- 03. Deze wegen worden ingericht en gedimensioneerd in functie van een optimale toegankelijkheid.
- 04. Bij de aanleg van de infrastructuur moet rekening worden gehouden met de landschappelijke integratie in de omgeving en de relatie met de omgeven functies.

Artikel 5.3 Waterloop (indicatief, symbolisch)

Bestemming

- 01. De zone, indicatief en symbolisch aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor de realisatie en instandhouding van een waterloop

De indicatieve aanduiding heeft betrekking op ligging en concrete inrichting van deze waterloop. Deze elementen worden niet strikt vastgelegd in dit RUP

De pijlen duiden evenwel symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.

Inrichting

- 02. In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassingen van de waterinfrastructuur en aanhorigheden

De onderhoudszone dient ten alle tijden toegankelijk te zijn voor de beheerder van de waterloop.

De aanvrager is ertoe gehouden om zich te richten naar de vingerende wetgeving inzake onbevaarbare waterlopen en bestaande erfdiensbaarheden.