

RUP WINNING HERNEMING

Stedenbouwkundige voorschriften RUP 'Winning – herneming'
Gemeente Puurs-Sint-Amands
Definitieve versie: 8 juni 2020

RUP 'Winning – herneming'

Stedenbouwkundige voorschriften

Definitieve versie 08/06/2020

Initiatiefnemer

Gemeentebestuur Puurs-Sint-Amands

Hoogstraat 29

2890 Puurs-Sint-Amands



Contactpersoon:

Martine Dhollander, planologie@puursam.be

03 203 27 64

Opdrachthouder

IGEMO

Schoutetstraat 2

2800 Mechelen



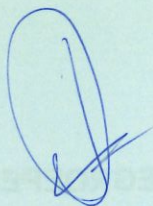
Contactpersoon:

Pia Looz, ruimtelijkeplanning@igemo.be

015 28 50 50

RUP 'WINNING - HERNEMING', PUURS-SINT-AMANDS

Ruimtelijk planner



Pia Looz

IGEMO, Schoutetstraat 2, 2800 Mechelen

Voorlopig aanvaard door de gemeenteraad van Puurs-Sint-Amands in zitting van 16 december 2019

Algemeen directeur,



R. Paridaens

Voorzitter gemeenteraad,



E. Goedgezelschap

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document voor iedereen ter inzage lag gedurende het **openbaar onderzoek** vanaf 23/12/2019 tot en met 20/02/2020

Algemeen directeur,



R. Paridaens

Burgemeester,



K. Van den Heuvel

Definitief aanvaard door de gemeenteraad van Puurs-Sint-Amands in zitting van 8 juni 2020

Algemeen directeur,



R. Paridaens

Voorzitter gemeenteraad,



E. Goedgezelschap

INHOUDSTAFEL

TERMINOLOGIE	5
ARTIKEL 1. ALGEMENE BEPALINGEN	8
ARTIKEL 2. WOONGEBIED VOOR AANEENGESLOTEN, GEGROEPEERDE OF VRIJSTAANDE BEBOUWING	12
ARTIKEL 3. GEBIED VOOR WONEN, LOKALE BEDRIJVEN EN HANDEL	18
ARTIKEL 4. GEBIEDEN VOOR LOKALE BEDRIJVEN EN KMO'S	23
ARTIKEL 5. PARKGEBIED	35
ARTIKEL 6. GEBIED VOOR WEGEN EN STRATEN	36
ARTIKEL 7. LIJNINFRASTRUCTUUR	37
ARTIKEL 8. RECHT VAN VOORKOOP	39
BIJLAGE 1: STREEKEIGEN OF INHEEMSE HEESTERS- EN BOOMSOORTEN	40
BIJLAGE 2: DETAIL TOELICHTING	41

LEESWIJZER

Iedereen die binnen de contour van dit ruimtelijk uitvoeringsplan wenst te bouwen of te verbouwen en hiertoe een omgevingsvergunning aanvraagt, moet rekening houden met regels en bepalingen van uiteenlopende aard.

Elke vergunningsaanvraag moet in de eerste plaats voldoen aan de van kracht zijnde stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. In tweede orde moeten vergunningsaanvragen ook rekening houden met verschillende specifieke regels die in de gemeente Puurs-Sint-Amands van toepassing kunnen zijn, inzonderheid de gemeentelijke verordeningen en de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen (oa. hemelwater), tenzij hier in dit RUP wordt van afgeweken.

De voorschriften van het RUP en de stedenbouwkundige verordening moeten samen gezien worden met andere regelgeving o.a. brandweervoorschriften, voorschriften betreffende toegankelijkheid, EPB-regelgeving, ...

Deze stedenbouwkundige voorschriften maken onderdeel uit van het RUP. 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'.

- **Aaneengesloten gebouw**: gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst
- **Achtergevelbouwlijn**: grens tussen de **bouwstrook** en de strook voor (binnenplaatsen en) tuinen
- **Achteruitbouwstrook**: strook tussen de **voorgevelbouwlijn** van de (bedrijfs)bebouwing en de **rooilijn** van de interne wegenis in het bedrijventerrein en de omliggende gewestwegen; vergelijkbaar met een voortuinstrook in woongebieden.
- **Balkon**: open uitbouw aan de bovenverdieping van een gebouw. De ruimte onder een balkon is open. Als de ruimte onder dit deel gesloten is dan wordt het een terras genoemd.
- **Bouwdiepte**: diepte van een bouwwerk die moet worden gemeten van de buitenzijde van de voorgevel tot en met de buitenzijde van de achtergevel
- **Bouwhoogte**: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten vanaf het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel in geval van een plat dak, of de kroonlijst of de dakgoot in geval van een hellend dak
- **Bouwlijn**: grens tussen **bouwvrije strook** en **bouwstrook**
- **Bouwstrook**: strook die over haar gehele oppervlakte voor bebouwing in aanmerking komt
- **Bouwvrije strook**: strook waarbinnen, behoudens bijzondere bepalingen (oa. inrichten autobergplaatsen), geen constructies mogen worden opgetrokken
- **Bouwvrije zijtuinstrook**: **bouwvrije strook** grond, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een **kopgebouw** of van een vrijstaand gebouw, en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen
- **Brutovloeroppervlakte**: De bruto vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto vloeroppervlakten van alle vloerniveaus. De bruto vloeroppervlakte van ieder vloerniveau volgt uit de buitenomtrek van aan het gebouw begrenzend bouw delen op vloerhoogte. Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzingen bepalend.
- **Dakkapel**: uit het dakvlak vooruitspringend venster
- **Gegroepeerde bebouwing**: bebouwingswijze waarbij meer dan twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op eenzelfde bouwlijn of er wordt voorzien in een esthetische overgang tussen de gebouwen waardoor gegroepeerde bouwblokken ontstaan, die aan de uiteinden voorzien zijn van een vrijstaande zijgevel
- **Gekoppelde bebouwing**: bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, en op eenzelfde **bouwlijn** of er wordt voorzien in een esthetische overgang tussen de gebouwen
- **Gemeenschapsvoorzieningen**: alle plaatsen gebruikt voor representatie, als kantoor of als werkplaats door overheidsadministraties en openbare nutsbedrijven, alsook alle private en openbare instellingen met een dienstverlenend

karakter van educatieve, medische, religieuze, socio-culturele en recreatieve aard aan de gemeenschap.

- **Hoofdzakelijk vergund**: een stedenbouwkundige vergunningstoestand waarbij geldt dat:
 - de functies en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale functioneren noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat hun functie betreft
 - overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.
- **Kopgebouw**: gebouw aan een der uiteinden van een gebouwenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt.
- **Kroonlijsthoogte**: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten vanaf het grondpeil tot aan de bovenkant van de deksteen in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft.
- **Maximum gebouwenprofiel**: de grootst mogelijke contour van een gebouw in de langsdoorsnede; schouwen, uitsprongen, balkons, liftkokers en verluchtingspijpen zijn hier niet in begrepen.
- **Nokhoogte**: hoogte van een bouwwerk met een hellend of gebogen dak die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de nok van het hellend of gebogen dak
- **Rooilijn**: grens tussen privaat en openbaar terrein
- **Uitbouw**: uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping
- **Uitsprong**: deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel
- **Vloeroppervlakte**: als vloeroppervlakte worden alle vloeren van binnenruimten meegerekend, buitenkant muur, met uitzondering van kelders, ondergrondse parkeergarages en overdekte buitenruimten; vloeren onder het dak worden enkel meegerekend vanaf hoogte 1,80 m begaanbare ruimte; de eventuele bijgebouwen en verhardingen worden niet meegeteld
- **Voorgevel**: gevel aan de zijde van het perceel waarlangs de ontsluiting van het perceel plaatsvindt. Een uitzondering hierop betreffen de percelen langsheen de N16 & N17. Gevels gericht naar deze gewestwegen betreffen eveneens voorgevels.
- **Voorgevelbouwlijn**: denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuin- of **achteruitbouwstrook** samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuin- of **achteruitbouwstrook** enerzijds en de **bouwstrook** anderzijds; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel
- **Vrijstaande bebouwing**: bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels en de achtergevel van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst

Een gebouw grenzend aan de N16 en/of N17 kan daarbij worden ingericht met meerdere voorgevels.

- **Woningoppervlakte:** oppervlakte ingericht voor bewoning, gemeten tussen de afgewerkte binnenkant van de buitenmuren, inclusief oppervlakte ingenomen door binnenwanden, beschotten, vides, leiding- en verluchtingkokers, bergingen, circulatieruimten enz., uitgezonderd ruimten onder een hellend dak wanneer de hoogte kleiner is dan 150 cm, gemeenschappelijke gangen en trapzalen, garages, fiets- en vuilnisbergingen, teller- en technische lokalen, bergingen die enkel van buitenaf toegankelijk zijn.

ARTIKEL 1. ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Toelichting

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

Bij goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden alle zoneringen en indien omschreven, de bijhorende voorschriften van het RUP 'Lokaal bedrijventerrein Winning' (d.d. 23/12/2010) en het gewestplan, gelegen binnen de grenzen van dit RUP, opgeheven en vervangen door de bestemming en de bijhorende voorschriften van het gemeentelijk RUP 'Winning – herneming':

Gewestplan	
Art. 5.1	Woongebied
Art. 5.1.2.2	Woongebied met landelijk karakter
Art. 17.6.2	Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
Art. 14	Bufferzone
Art. 10.4.0	Agrarisch gebied

RUP 'Lokaal bedrijventerrein Winning' (d.d. 23/12/2010)	
Art. 1	Afbakening plangebied RUP Lokaal bedrijventerrein Winning
Art. 2	Woongebied voor aaneengesloten, gegroepeerde of vrijstaande bebouwing
Art. 3	Gebied voor wonen, lokale bedrijven en handel
Art. 4	Gebied voor lokale bedrijven en KMO's
Art. 5	Voortuinstrook
Art. 6	Buffergebied
Art. 7	Parkgebied
Art. 8	Gebied voor wegen en straten
Art. 9	Gebied voor verbinding voor langzaam verkeer

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 afstand 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. Het betreft dus enkel een marginale afwijking.

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 geografische en kenmerkende informatie van goed definieerbare,

conventioneel aanvaarde referentiegegevens: gebouwen, percelen, wegen en hun inrichting, waterlopen, spoorbanen en het wegennetwerk. Deze objecten worden gedetailleerd en nauwkeurig opgemeten zodat de gegevens bruikbaar zijn in een grootschalige voorstelling met een schaalbereik tussen 1/250 en 1/5000.

03. Zonnepanelen

Het plaatsen van zonnepanelen op gebouwen en constructies is toegelaten binnen een hoek van 45° van de dakrand.

04. Harmonieregel en materiaalgebruik

Bij het oprichten van nieuwe gebouwen of constructies en bij alle werken, handelingen en wijzigingen aan een gebouw of een 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 alle gebouwen binnen de bestemmingszone.

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

Asfalt-, bitumen- en rubberdakbekledingen en golfplaten zijn expliciet verboden als zichtbaar dakmateriaal voor hellende daken met een helling groter dan 15°.

05. Uitsprongen uit het gevelvlak

Volgende **uitsprongen** uit het gevelvlak kunnen worden toegelaten:

- uit de voorgevel: erkers, **balkons** en luifels met een maximumuitsprong van 0,5 m op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen en niet voor de **rooilijn**
- uit de achtergevel: terrassen, **balkons** en luifels met een maximumuitsprong van 2 m uit het maximumgebouwenprofiel op minimaal 2 m van alle perceelsgrenzen, mits in acht name van de privacy van aanpalende percelen.

06. Wijzigen van het bodemreliëf

Wijzigingen van het bodemreliëf zijn slechts toegelaten voor zover:

- het maaiveld over een strook met een breedte van minimaal 3 m binnen de perceelsgrenzen aansluit op het niveau van het aanpalend eigendom of het aanpalend openbaar domein
- de waterhuishouding van het gebied niet wordt geschaad.

07. 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 en reclames op het dak zijn niet toegelaten.

Behoudens andersluidende bepalingen opgenomen in de artikels van de stedenbouwkundige voorschriften bij dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vlaggenmasten met een maximumhoogte van 10 m toegelaten.

Binnen de **achteruitbouwstrook** (Cfr. Art.4.0.07) van de gewestweg wordt de totale hoogte van de constructie beperkt tot 4m.

Vlaggenmasten zijn niet toegelaten in het woongebied voor **aaneengesloten**, **gegroepeerde** of **vrijstaande bebouwing** (cfr. Art. 2.0). Met uitzondering voor de invulling van een gemeenschapsfunctie binnen het voormalig schoolgebouwtje (Cfr. Art. 2.0.01)

Alle andere visuele reclames en publiciteitsmaatregelen zijn:

- bescheiden qua afmetingen: de totale oppervlakte bedraagt niet meer dan 10% van het geveloppervlak van de voorgevel. Binnen de **achteruitbouwstrook** (Cfr. Art.4.0.07) van de gewestweg wordt dit beperkt tot een maximum van 5m².
- bescheiden qua kleur en verlichting: eventuele verlichting is niet flikkerend en niet schreeuwerig (maximum 200 lux op de reclames en de gevel) en mag de eventuele bewoners op de verdiepingen niet hinderen. Er mag geen gebruik worden gemaakt van producten die de lichtweerskaatsing versterken.

De plaatsing van andere visuele reclames of publiciteitsmaatregelen gebeurt volgens één van onderstaande mogelijkheden.

Bij plaatsing tegen de voorgevel beantwoordt de visuele reclame of publiciteitsmaatregel aan volgende bepalingen:

- De **uitsprong** van de reclames op het voorgevelvlak bedraagt maximum 1 m en de afstand tot de as van de scheimuur of tot het zijgevelvlak wordt begrepen binnen een horizontale hoek van 45° t.o.v. de as van de scheimuur of t.o.v. het zijgevelvlak.
- De afstand tot de as van de scheimuur of tot het zijgevelvlak bedraagt minimum 0,50 m.
- De plaatsing van reclames tegen erkers, **balkons** en andere **uitsprongen** uit het gevelvlak wordt niet toegelaten.
- Het is niet toegelaten reclames aan te brengen voor de vensteropeningen op de verdiepingen.
- Het onderste punt van de reclames die meer dan 15 cm uitspringen uit het gevelvlak, bevindt zich op minimum 2,50 m boven het maaiveld.

Bij plaatsing in de **achteruitbouwstrook** (Cfr. Art.4.0.07) beantwoordt de visuele reclame of publiciteitsmaatregel aan de volgende bepalingen.

- De oprichting van (eventueel vanbinnen uit verlichte) reclamezuilen in nabijheid van in- en uitritten is in deze zone toegelaten, mits voorafgaand gunstig advies van de wegbeheerder over de afmetingen.
- De afstand tot de **rooilijn** bedraagt minimum 1 m, mits een voorafgaand gunstig advies van de wegbeheerder.
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 3 m. Binnen de **achteruitbouwstrook** (Cfr. Art.4.0.07)

van de gewestweg is de afstand naar de perceelgrens tussen de private eigendommen minstens 1,5 maal de totale hoogte van de constructie.

08. Hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en afvoer vuil regenwater

De aanvrager is er toe gehouden om zich te richten naar de vigerende wetgeving inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en de afvoer van vuil water op het moment van de aanvraag.

Bij de oprichting van constructies en/of de aanleg van verhardingen is het verplicht om de noodzakelijke en voldoende gedimensioneerde buffer- en/of infiltratievoorzieningen te voorzien in dezelfde bestemmingszone waarbinnen de constructie en/of verhardingen worden gesitueerd.

Indien de infiltratiecapaciteit (waterdoorlatendheid van de bodem) ontoereikend is voor grondwaterinfiltratie, dient het afstromend hemelwater te worden gebufferd in combinatie met een vertraagde afvoer.

09. Verhardingen

Verhardingen worden zoveel mogelijk aangelegd in waterdoorlatende materialen. Asphalt of bitumineuze verhardingen en monolieten betonverhardingen zijn niet toegestaan, tenzij dit vanuit technisch en/of milieutechnisch oogpunt noodzakelijk zou zijn.

ARTIKEL 2. WOONGEBIED VOOR AANEENGESLOTEN, GEGROEPEERDE OF VRIJSTAANDE BEBOUWING

Categorie gebiedsaanduiding: “woongebied”	
VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT	Toelichting
 Artikel 2.0 Woongebied voor aaneengesloten, gegroepeerde of vrijstaande bebouwing	
Bestemming	
01. Toegelaten hoofdfunctie: ▪ wonen in ééngezinsgebouwen ▪ Gemeenschapsfunctie binnen het voormalig schoolgebouw. 02. Nevenfuncties, toegelaten voor maximum 100 m² en maximum 50% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en beperkt tot het gelijkvloers, zijn: ▪ privé en openbare diensten; ▪ <u>gemeenschapsvoorzieningen</u>; ▪ zelfstandige beroepen; ▪ kantoorfunctie; ▪ ambacht. Andere functies dan de woonfunctie mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonbestemming in de omgeving in het gedrang brengen. 03. Bijgebouwen mogen enkel volgende functies huisvesten: bergplaatsen met inbegrip van autobergplaatsen, hokken voor dieren, tuinconstructies en werkplaatsen voor zover zij behoren bij een toegelaten nevenfunctie. Zij mogen in geen geval woonvertrekken of tijdelijke verblijfsgelegenheden huisvesten.	Het woongebied voor <u>aaneengesloten, gegroepeerde of vrijstaande bebouwing</u> betreft hoofdzakelijk de bestaande bebouwing langs de randen van het plangebied. De inrichten van meergezinswoningen is niet toegestaan. Rekenvoorbeeld: - Indien een gebouw een vloeroppervlakte betreft van 80m², kan max. 40m² ingevuld worden met nevenfuncties. - Indien een gebouw een vloeroppervlakte betreft van 250m², kan max. 100m² ingevuld worden met nevenfuncties.
Inrichting	
04. Bebouwingswijze ▪ De bebouwing is aaneengesloten, gegroepeerd of vrijstaand. De aanwezige bebouwing kan echter een andere bebouwingsvorm verantwoorden indien hierdoor geen <u>onafgewerkte situaties</u> worden bestendigd of gecreëerd.	Onder <u>onafgewerkte situaties</u> worden o.a. blijvende blinde wachtgevels verstaan.

05. Plaatsing van de gebouwen

- Plaatsing van een **hoofdgebouw** volgens volgende bepalingen:
 - met de niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel op de perceelsgrens, tenzij op het aanpalende perceel een **kopgebouw** of een vrijstaand gebouw staat; desgevallend dient tussen het gebouw en de zijdelingse perceelsgrens een **bouwwrije strook** te worden gerespecteerd met een minimum van 3 m.
 - met een bouwwrije afstand van minimum 10 m tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens.
 - Met een voortuinstrook van minimum 8m.
- Plaatsing van een **bijgebouw** volgens volgende bepalingen:
 - met de gevel gericht naar het hoofdgebouw op minimum 10 m van de uiterste **achtergevelbouwlijn**, met uitzondering van een bijgebouw dat door koppeling met een aanpalend bijgebouw op de zijdelingse perceelsgrens op minder dan 10 m uit de uiterste **achtergevelbouwlijn** moet worden opgericht
 - met de overige gevels:
 - hetzij op de perceelsgrens
 - hetzij op minimum 2 m afstand van de zijdelingse en de achterste perceelgrenzen.
- Indien een bijgebouw wordt opgericht langs de nieuw te realiseren 'verbinding voor achterontsluiting' (cfr. Art. 7.3) geldt bijkomend dat de gevel van het bijgebouw, waarlangs toegang wordt verleend, moet samenvallen met de grens van de 'verbinding voor achterontsluiting', zijnde de zonegrens met het 'Gebied voor lokale bedrijven en kmo's' (cfr. Art. 4.0).
- Het creëren van een tweede **bouwstrook** langs Rijweg met woningen ontsloten via deze 'verbinding voor achterontsluiting' (cfr. Art. 7.3) is expliciet verboden.

06. Afmetingen van de gebouwen

- De minimale voorgevelbreedte van een **hoofdgebouw** bedraagt:
 - voor **kopgebouwen** en **gekoppelde gebouwen**: minimum 6 m;
 - voor vrijstaande gebouwen: minimum 7 m.
- Het maximale gebouwenprofiel moet voldoen aan:

- Het maximale profiel voor **aaneengesloten bebouwing** of **vrijstaande bebouwing**.
- een maximale **kroonlijsthoogte** van 7 m
- de dakbasis bedraagt maximaal 9 m
- een maximale **nokhoogte** van 11 m over een bouwdiepte van 9m
- een maximale **bouwdiepte** van 17 m

- De afmetingen van de **bijgebouwen** bedragen:
 - oppervlakte: in totaal maximaal 25% van de perceels-oppervlakte met een maximum van 75 m²
 - **kroonlijsthoogte**: maximum 3 m
 - **nokhoogte**: maximum 4,50 m,

07. Dakuitbouwen

- **Dakkapellen** zijn toegelaten op een afstand van minimaal 1 m van de perceelsgrenzen, en voor zover de nok zich steeds onder de nok van het hoofddak bevindt.
- De maximumbreedte van de **dakkapellen** bedraagt 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6 m per **dakkapel** en een onderlinge afstand die ten minste 2 m bedraagt.

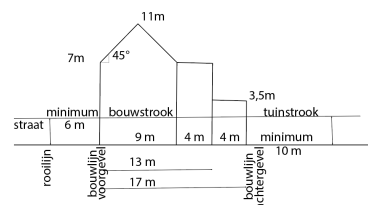
08. Dakvormen

- De dakvorm is vrij.

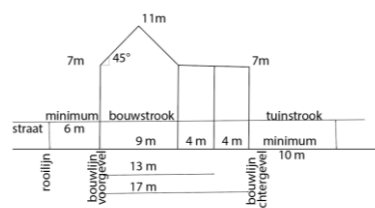
09. Parkeer- en/of stalplaatsen voor auto's en fietsen

- De te voorziene parkeerplaatsen moeten op de aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning worden ingetekend binnen de maximaal bebouwbare of mogelijkwerwijze te verhardene oppervlakte.
- Parkeerplaatsen voor auto's in open lucht hebben minimale afmetingen van 5m x 2,50m.
- Het voorzien van een garage in de voorgevel van een woongebouw, evenals van toegangen tot garages, is toegelaten, mits
 - de breedte van de garage of de toegang niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte bij gebouwen met een gevelbreedte groter dan 9 m.
 - de breedte van de garage of de toegang niet meer bedraagt dan 3 m bij gebouwen met een gevelbreedte kleiner of gelijk aan 9 m.

Profiel **aaneengesloten bebouwing**



Profiel **vrijstaande bebouwing**



- Voor andere functies dan wonen bepaalt de vergunningverlenende overheid het aangewezen aantal parkeer- en/of stalplaatsen voor auto's en fietsen dat dient te worden aangelegd met het oog op de goede ruimtelijke ordening.
- De vergunningverlenende overheid kan steeds bijkomende parkeer- of stalplaatsen eisen in functie van bezoekers.

10. Verplichte realisatie van tuinen en terrassen

- Elke woning, niet gelegen op een benedenverdieping, moet een terras hebben van minimum 1 m² per 10 m² **brutovloeroppervlak**.
- Elk verplicht te realiseren terras heeft als minimumafmeting: 1,5 m x 2,5 m.
- Elke woning, gelegen op een benedenverdieping, moet een tuin of terras hebben van minimum 36 m².
- Van deze bepalingen kan worden afgeweken voor:
 - kavels waarbij door de bestaande vergunde bebouwing een kleinere oppervlakte aan tuin of terras overblijft;
 - verbouwingen en uitbreidingen van woongebouwen indien de totale **woningoppervlakte** niet met meer dan 50% toeneemt ten opzichte van de bestaande vergunde toestand op datum van goedkeuring van dit RUP;
 - hoekpanden.

11. Autobergplaatsen in de bouwvrije zijtuinstroken

- Gevallen waarin de plaatsing van autobergplaatsen in de bouwvrije zijtuinstroken volgens onderstaande stedenbouwkundige voorschriften is toegelaten:
 - indien kan worden aangesloten op een bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing;
 - niet langs Rijksweg.
- De plaatsing van autobergplaatsen in **de bouwvrije zijtuinstrook** gebeurt met:
 - de voorgevel op ten minste 5 m uit de **voorgevelbouwlijn** van het hoofdgebouw
 - de achtergevel niet voorbij de **achtergevelbouwlijn** van de aanpalende **bouwstrook**
 - één zijgevel op de perceelsgrens.

- De **bouwhoogte** van autobergplaatsen in **de bouwvrije zijtuinstrook** bedraagt 3 m.

12. Erfscheidingen

Behoudens andersluidende bepalingen opgenomen in de artikels van de stedenbouwkundige voorschriften bij dit ruimtelijk uitvoeringsplan, zijn volgende erfscheidingen toegelaten:

- in de voor- en zijtuinstroken, voor zover zij voldoen aan de bepalingen van de wegbeheerder:
 - een levende streekeigen haag (cfr. bijlage 1) met een hoogte van maximum 0,5 m; verder zijn in deze strook geen constructies toegelaten
- in de strook voor binnenplaatsen en tuinen:
 - bij **vrijstaande bebouwing**: uitsluitend een levende, streekeigen haag (cfr. bijlage 1) met een hoogte van maximum 3 m, al dan niet gecombineerd met een donkerkleurige draadafsluiting met een openmazige draad met een hoogte van maximum 2 m en/of houten panelen met een maximale hoogte van twee meter.
 - bij **gekoppelde, gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing**: uitsluitend een afsluitingsmuur in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw of in rode baksteen met een maximumhoogte van 2 m tot een maximumdiepte van 4 m achter de achtergevel in het verlengde van de scheidsmuur en/of een levende, streekeigen haag (cfr. bijlage 1) met een hoogte van maximum 3 m, al dan niet gecombineerd met een donkerkleurige draadafsluiting met een openmazige draad met een hoogte van maximum 2 m en/of houten panelen met een maximale hoogte van twee meter.

13. Verhardingen

- Enkel strikt noodzakelijke verhardingen zijn toegelaten in de voortuinstrook.

14. Niet-bebouwde of verharde delen

- Het niet-bebouwde of -verharde gedeelte van de zone dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

15. Kavelbreedte en nieuw te vormen kavels

- De kavelbreedte van nieuw te vormen kavels bedraagt:
 - voor vrijstaande gebouwen: minimum 14 m en maximum 18 m;
 - voor **kopgebouwen**: minimum 9 m en maximum 14 m;

- voor aaneengesloten en gegroepeerde gebouwen: minimum 6 m en maximum 10 m.
- De perceelsbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de desbetreffende voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen niet in het gedrang brengen.

16. Vorm van nieuwe percelen

- Nieuwe perceelsgrenzen zullen zoveel mogelijk, maar niet noodzakelijk, loodrecht staan op de rooilijn.

17. Meldingsplicht

- Een meldingsplicht wordt opgelegd:
 - voor van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40m² per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5m.

ARTIKEL 3. GEBIED VOOR WONEN, LOKALE BEDRIJVEN EN HANDEL

Categorie gebiedsaanduiding: “woongebied”	
VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT	Toelichting
 Artikel 3.0 Gebied voor wonen, lokale bedrijven en handel	
Bestemming	
01. Toegelaten hoofdfuncties: ▪ ééngezinswoning ▪ privé en openbare diensten, <u>gemeenschapsvoorzieningen</u>, zelfstandige beroepen ▪ ambachten, handel, restaurants en cafés ▪ ontsluitingsmogelijkheden en nutsvoorzieningen, aanpalend aan de Schoubroekstraat. 02. Bijgebouwen mogen enkel volgende functies huisvesten: bergplaatsen met inbegrip van autobergplaatsen, hokken voor dieren, tuinconstructies en werkplaatsen voor zover zij behoren bij een toegelaten functie. Zij mogen in geen geval woonvertrekken of tijdelijke verblijfsgelegenheden huisvesten. 03. Bestaande - ook qua functie - <u>hoofdzakelijk vergunde</u> of vergund geachte gebouwen met een andere functie kunnen worden onderhouden, in stand gehouden en verbouwd worden binnen het bestaande vergunde of vergund geachte volume. Er zijn echter geen uitbreidingen van strijdig gebruik van bestaande vergunde functies toegelaten, uitgezonderd uitbreidingen gericht op het verbeteren van de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. 04. Volgende nieuwe functies zijn niet toegelaten: ▪ <u>Sterk verkeer aantrekkende activiteiten</u>	<i>De bestemming is ondermeer gericht op het behoud van de bestaande commerciële activiteiten op deze locatie op de hoek Dendermondsesteenweg - Rijkweg.</i> <i>Het inrichten van meergezinswoningen is niet toegestaan.</i> <i>Het behoud van het benzinestation op de hoek Dendermondsesteenweg - Rijkweg is expliciet mogelijk. Uitbreidingen om te kunnen voldoen aan voorwaarden tot verlenging van de milieuvergunning of voorwaarden opgelegd door de sociale inspectie bijvoorbeeld zijn bijgevolg wel mogelijk.</i> <i>Sterk verkeer aantrekkende activiteiten betreffen functies waarvoor de draagkracht van de toegang op het kruispunt wordt overstegen, in functie van de verkeersveiligheid (oa. kantoorfuncties.)</i>
Inrichting	
05. Bebouwingswijze ▪ De bebouwingsvorm is vrijstaand of <u>gekoppeld</u>.	

- In geen geval mogen onafgewerkte situaties worden bestendigd of gecreëerd.

Onder *onafgewerkte situaties* worden o.a. *blijvende blinde wachtgevels* verstaan.

06. Plaatsing van de gebouwen

- Plaatsing van een **hoofdgebouw** volgens volgende bepalingen:
 - Met een **bouwwrije strook** van minimum 3 m, tussen het gebouw en de zijdelingse perceelsgrens.
 - voor het kadastraal perceel 538c2; met een bouwwrije afstand van minimum 10 m tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens en een minimum van 5 m tussen de zijgevel en de achterste perceelsgrens van de aanpalende percelen langs Rijksweg.
 - Met een voortuinstrook van minimum 8m.
- Plaatsing van een **bijgebouw** volgens volgende bepalingen:
 - met de gevel gericht naar het hoofdgebouw op minimum 10 m van de uiterste achtergevelbouwlijn
 - met de overige gevels:
 - hetzij op de perceelsgrens;
 - hetzij op minimum 2 m afstand van de zijdelingse en de achterste perceelsgrenzen.

Voor het hoekperceel (kadastraal perceel 538h2) worden beide perceelsgrenzen die niet naar de straat gericht zijn, beschouwd als zijdelingse perceelsgrenzen waarbij een **bouwwrije strook** van minimum 3 m moet worden gerespecteerd.

07. Afmetingen van de gebouwen

- De **kroonlijsthoogte** van het **hoofdgebouw** bedraagt maximum 9 m. De **nokhoogte** van het hoofdgebouw bedraagt maximum 11 m over een bouwdiepte van 9m.
- De **bouwdiepte** van het **hoofdgebouw** bedraagt maximum 20 m.
- De afmetingen van de **bijgebouwen** bedragen:
 - oppervlakte: in totaal maximaal 25% van de perceelsoppervlakte met een maximum van 75 m²;
 - **kroonlijsthoogte**: maximum 3 m;
 - **nokhoogte**: maximum 4,50 m.

08. Dakuitbouwen

- **Dakkapellen** zijn toegelaten op een afstand van minimaal 1 m van de perceelsgrenzen, en voor zover de nok zich steeds onder de nok van het hoofddak bevindt.
- De maximumbreedte van de **dakkapellen** bedraagt 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6 m per

dakkapel en een onderlinge afstand die ten minste 2 m bedraagt.

09. Dakvormen

- De dakvorm is vrij.

10. Parkeer- en/of stalplaatsen voor auto's en fietsen

- De te voorziene parkeerplaatsen moeten op de aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning worden ingetekend binnen de maximaal bebouwbare of mogelijkerwijze te verhard oppervlakte.
- Parkeerplaatsen voor auto's in open lucht hebben minimale afmetingen van 5m x 2m50.
- Het voorzien van een garage in de voorgevel van een woongebouw, evenals van toegangen tot garages, is toegelaten, mits
 - de breedte van de garage of de toegang niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte bij gebouwen met een gevelbreedte groter dan 9 m;
 - de breedte van de garage of de toegang niet meer bedraagt dan 3 m bij gebouwen met een gevelbreedte kleiner of gelijk aan 9 m.
- Voor andere functies dan wonen bepaalt de vergunningverlenende overheid het aangewezen aantal parkeer- en/of stalplaatsen voor auto's en fietsen dat dient te worden aangelegd met het oog op de goede ruimtelijke ordening.
- De vergunningverlenende overheid kan steeds bijkomende parkeer- of stalplaatsen eisen in functie van bezoekers.

11. Verplichte realisatie van tuinen en terrassen

- Elke woning, niet gelegen op een benedenverdieping, moet een terras hebben van minimum 1m² per 10m² brutovloeroppervlak.
- Elk verplicht te realiseren terras heeft als minimumafmeting: 1,5m x 2,5m.
- Elke woning, gelegen op een benedenverdieping, moet een tuin of terras hebben van minimum 36m²
- Van deze bepalingen kan worden afgeweken voor:
 - kavels waarbij door de bestaande vergunde bebouwing een kleinere oppervlakte aan tuin of terras overblijft;
 - verbouwingen en uitbreidingen van woongebouwen indien de totale woningoppervlakte niet met meer dan 50%

toeneemt ten opzichte van de bestaande vergunde toestand op datum van goedkeuring van dit RUP;

- hoekpanden.

12. Autobergplaatsen in bouwvrij zijtuinstroken

- Het inrichten van autobergplaatsen in de bouwvrije zijtuinstroken is niet toegelaten.

13. Erfscheidingen

Behoudens andersluidende bepalingen opgenomen in de artikels van de stedenbouwkundige voorschriften bij dit ruimtelijk uitvoeringsplan, zijn volgende erfscheidingen toegelaten:

- in de voor- en zijtuinstroken, voor zover zij voldoen aan de bepalingen van de wegbeheerder:
 - een levende streekeigen haag (cfr. bijlage 1) met een hoogte van maximum 0,5 m; verder zijn in deze strook geen constructies toegelaten.
- in de strook voor binnenplaatsen en tuinen:
 - bij **vrijstaande bebouwing**: uitsluitend een levende, streekeigen haag (cfr. bijlage 1) met een hoogte van maximum 3 m, al dan niet gecombineerd met een donkerkleurige draadafsluiting met een openmazige draad met een hoogte van maximum 2 m en/of houten panelen met een maximale hoogte van twee meter.
 - bij **gekoppelde, gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing**: uitsluitend een afsluitingsmuur in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw of in rode baksteen met een maximumhoogte van 2 m tot een maximumdiepte van 4 m achter de achtergevel in het verlengde van de scheidsmuur en/of een levende, streekeigen haag (cfr. bijlage 1) met een hoogte van maximum 3 m, al dan niet gecombineerd met een donkerkleurige draadafsluiting met een openmazige draad met een maximale hoogte van 2 m.

14. Verhardingen

- Verhardingen kunnen worden aangelegd in functie van toegangen, paden, terrassen en parkeer- en/of stalplaatsen voor auto's en fietsen om te voldoen aan de verplichtingen ter zake voortvloeiend uit dit ruimtelijk uitvoeringsplan en/of een stedenbouwkundige verordening.

15. Niet-bebouwde of verharde delen

- Het niet-bebouwde of -verharde gedeelte van de zone dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

16. Kavelbreedte van nieuw te vormen kavels

- De kavelbreedte van nieuw te vormen kavels bedraagt:
 - voor vrijstaande gebouwen: minimum 13 m en maximum 18 m;
 - voor **kopgebouwen**: minimum 9 m en maximum 13 m.
- De perceelsbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de desbetreffende voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen niet in het gedrang brengen.

17. Vorm van nieuwe percelen

- Nieuwe perceelsgrenzen zullen zoveel mogelijk, maar niet noodzakelijk, loodrecht staan op de **rooilijn**.

ARTIKEL 4. GEBIEDEN VOOR LOKALE BEDRIJVEN EN KMO'S

Categorie gebiedsaanduiding: “bedrijvigheid”	
VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT	Toelichting
 Artikel 4.0 Gebied voor lokale bedrijven en kmo's	
Bestemming	
01. Toegelaten hoofdfuncties: ▪ <u>herlokalisatie</u> van lokale bestaande zonevreemde bedrijven; ▪ lokale bedrijven gericht op: ○ productie-, herstel-, opslag-, bewerking of verwerking van goederen, ○ ontwikkelings- en/of onderzoeksactiviteiten, ○ kleine transportbedrijven met beperkte, distributie; ▪ <u>kantoorachtigen</u>, voor zover de kantoorfunctie maximaal 2/3de van de totale vloeroppervlakte van het bedrijf beslaat, is enkel toegelaten binnen de representatieve landmark (Cfr. Art. 4.0.09). ▪ <u>kleinschalige complementaire voorzieningen</u>. 02. Toegelaten nevenfuncties: ▪ wonen voor directie of bewakingspersoneel is beperkt tot 1.000 m³ bouwvolume, per bedrijfsperceel ▪ De noodzakelijke bij de hoofdbestemming horende kantoren, lokalen voor administratie, ontvangstruimte, tentoonstellingsruimten, verkoopsruimten, sanitaire voorzieningen, sociale uitrusting en andere voorzieningen in functie van de bedrijfsactiviteit. De <u>vloeroppervlakte</u> van deze nevenfuncties (exclusief wonen voor directie of bewakingspersoneel) blijft beperkt tot maximum 25% van de totale <u>vloeroppervlakte</u> van de bedrijfsgebouwen, behalve bij garagewerkplaatsen mag de toegelaten nevenfunctie 50% bedragen. ▪ Neven- en hoofdfuncties dienen steeds met elkaar verbonden te blijven, zij zijn complementair. Het	<i>Het betreft de <u>hoofdfuncties</u> op niveau van (bedrijfs)percelen.</i> <i>De zone is bedoeld voor <u>herlokalisatie</u> of nieuwe lokale bedrijven. Kleinschalige complementaire voorzieningen zijn op het niveau van het hele bedrijventerrein te beschouwen als nevenfunctie.</i> <i><u>Kantoorachtigen</u> zijn bedrijven in gebouwen met de uiterlijke vorm van een kantoor maar met een functie en/of hoofdactiviteit die niet gericht is op hoofdzakelijk administratieve en personeelsintensieve dienstverlening. Het totaal van de productieruimten, onderzoeksruimten en/of werkplaatsen die onderdeel uitmaken van het bedrijf moet minstens 1/3de van de vloeroppervlakte beslaan.</i> <i><u>Kleinschalige complementaire voorzieningen</u> zijn in hun dienstverlening gericht op de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven; voorbeelden zijn een gemeenschappelijk administratief gebouw voor meerdere bedrijven, gebouw waarin telecom en computerondersteuning wordt gegeven enzovoort.</i> <i><u>Nevenfuncties</u> dienen steeds ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie.</i>

verdelen of afsplitsen van een deel van de gebouwen waarin de nevenfunctie is ondergebracht, is verboden.

03. Toegelaten handelingen

- De hoofd- en nevenfuncties zijn toegelaten voor zover ze geen abnormale hinder, met inbegrip van water-, licht-, bodem-, en luchtverontreiniging, geluidshinder, stank en trillingen veroorzaken voor de omgeving.
- 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.

04. Expliciet verboden functies

Volgende functies worden expliciet verboden:

- hotel-, motel- en congrescentrumaccommodatie
- discotheken
- recreatieve bedrijven
- supermarkten
- afvalopslag en/of –verwerking
- schrootopslag en/of -verwerking
- verwerking en bewerking van mest of slib
- grondbewerkingsbedrijven
- logistieke bedrijven, met uitzondering van bestaande lokale vervoersondernemingen die naar het terrein herlocaliseren binnen de gemeente
- autonome kantoren
- groot- en/of kleinhandel als hoofdactiviteit
- Het inrichten van SEVESO-activiteiten

Naast de bedrijfsgebouwen, –verhardingen en inrichting van de bedrijfspercelen (parking, groenaanleg, circulatieruimten...) zijn ook toegelaten: ontsluitingsinfrastructuur, nutsvoorzieningen, groene en verharde ruimten, collectieve of publieke parkeervoorzieningen, voorzieningen inzake waterbeheersing enzovoort.

Inrichting

05. Totaalconcept en inrichtingsplan

- Het bouwrijp maken van het bedrijventerrein door een terreinbeheerder moet volgens één samenhangend project worden geconcipieerd én gerealiseerd voor de nieuwe wegenis, het openbaar domein, de groenstrook (cfr. Art. 4.1) en het aanpalende buffergebied (cfr. Art. 4.2).

Bij omgevingsvergunningsaanvragen voor de uitrusting en inrichting van het terrein wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevingsvergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Indien het terrein gefaseerd wordt ontwikkeld, geeft de inrichtingsstudie 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 maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van een omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe



Bij de inrichting van het bedrijventerrein moeten de bunkers, symbolisch aangeduid op het grafisch plan, behouden blijven.

- Bij de inrichting van het bedrijventerrein wordt een landschappelijk concept met bomenrijen uitgewerkt. Bij het inrichten van de bomenrijen gelden volgende voorwaarden;
 - De bomenrijen worden dwars op de N16 voorzien en ze worden aangeplant gekoppeld aan de nieuwe wegenis.
 - De nieuw aan te planten bomen worden op gelijke afstand van elkaar aangeplant. De afstand tussen de stammen van twee opeenvolgende bomen bedraagt maximaal 15.00 meter. Onderbrekingen zijn alleen toegestaan voor de aanleg van noodzakelijke toegangen tot bedrijfsgebouwen en/of parkeerruimten, mits het landschappelijk karakter van deze bomenrijen wordt bewaard. Bestaande bomenrijen kunnen afwijken van deze afstandsregel
- ● ○ Bij de inrichting van het bedrijventerrein moet de bestaande bomenrij en/of knotbomenrij, indicatief en symbolisch aangeduid op het grafisch plan, behouden blijven. De bomenrijen worden aangeplant, vervangen of gehandhaafd met een streekeigen en standplaatsgebonden boomsoort.
- Het toewijzingsbeleid van een terreinbeheerder moet de aard van de bedrijvigheid afstemmen op de locatie binnen het bedrijventerrein. De bedrijvigheid langs de zichtlocaties N16 en N17 moet een hoge beeldwaarde in imago en architectuur van de bedrijfsgebouwen en buitenaanleg bewerkstelligen.
- Het gebied kan in maximaal 3 fases worden ontwikkeld.
- De eerste fase van de ontwikkeling van het gebied omvat minstens de realisatie van de aantakking van de ontsluiting van het toekomstige bedrijventerrein op het bestaande wegennet. Deze aantakking kruist de aanpalende groenstrook (cfr. Art. 4.1).
- Elke ontwikkelingsfase bevat tevens, op openbaar of privaat domein, ook de realisatie van:
 - wegenis voor de ontsluiting van de bedrijfskavels die in de desbetreffende ontwikkelingsfase worden gevormd, met inbegrip van eventuele gemeenschappelijke parkeervoorzieningen, aantakkend op de wegenis voorzien in de vorige fases
 - wegenis voor de toegankelijkheid van de bedrijfskavels voor hulpdiensten en brandweer

vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Vergunning 2012152:

De natuurelementen verwijderd op basis van de vergunning 2012152, vernietigd door de raad van vergunningenbetwistingen, dienen alsnog gecompenseerd te worden.

De bomenrijen dwars op N16, gekapt met vergunning 2012152, zijn een kenmerkend landschappelijk aspect. Deze bomenrijen moeten niet op exact dezelfde locatie terug geplant worden. Ze werden verwijderd omwille van technische aspecten en terreinaanleg (oa. terreinnivellering). De nieuwe bomenrijen worden aangeplant dwars op N16 zodat het landschappelijk concept behouden blijft. Voor de aanleg van parkeerruimte en/of toegang tot de bedrijfskavels kunnen 1 of meerdere bomen uit de rijen worden verwijderd of weggelaten, voorzover de opeenvolgende bomen nog duidelijk als bomenrij herkenbaar blijven.

Het inrichten van bomenrijen zorgt voor rechte vliegassen waarlangs vleermuizen kunnen vliegen.

Binnen het bedrijventerrein moeten zowel voor bedrijven met gesloten gevel vlakken (zoals opslagloodsen, magazijnen en ateliers) als voor bedrijven met open gevelvlakken zoals kantoor- en showroomgedeeltes een geschikte locatie worden gezocht.

Een gefaseerde ontwikkeling is mogelijk. Om het terrein niet te zeer te versnipperen is het aantal fases beperkt tot drie.

- eventuele gemeenschappelijke waterbufferbekkens met het oog op een gezonde waterhuishouding
- voldoende parkeerplaatsen
- de aanpalende gedeelten van de groenstrook (cfr. Art. 4.1) en buffergebied (cfr. Art. 4.2).

06. Bebouwingswijze

- Bij de inrichting van het bedrijventerrein en in het uitgiftebeleid moet een zuinig ruimtegebruik worden nagestreefd.
- De bebouwingswijze is vrijstaand, gekoppeld of gegroepeerd. Er kunnen ook bedrijfsverzamelgebouwen worden opgericht.
- Op minstens 60% van de kavels moet gekoppelde of gegroepeerde bebouwing worden gerealiseerd.
- De bebouwing van een bedrijfsterrein moet minstens 50% van de bebouwbare oppervlakte beslaan. Het inrichten van een compact bouwvolume, waarbij gebruik kan worden gemaakt van meerdere verdiepingen, is verplicht.
- In geen geval mogen onafgewerkte situaties worden bestemd of gecreëerd. Bij het aanbouwen worden de niet afgewerkte delen van de wachtgevels afgewerkt door de bouwheer die het laatste bouwt.
- Bedrijfswoningen worden verplicht geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, en moeten er, zowel qua volume, vorm en materiaalgebruik, één architecturaal geheel mee vormen.

Zowel bij de inrichting als in het uitgiftebeleid staat een zuinig ruimtegebruik voor op.

Een gekoppelde en gegroepeerde bebouwingswijze moet maximaal worden nagestreefd omwille van de grotere bezetting van het terrein die daarmee doorgaans kan worden gerealiseerd.

De bedrijfskavels moeten zo intensief mogelijk worden benut. Ondermatig gebruik van bedrijfskavels moet worden voorkomen.

Onder onafgewerkte situaties worden o.a. blijvende blinde wachtgevels verstaan

Bedrijfsgebouwen dewelke op elkaar aansluiten op de perceelsgrens, worden niet noodzakelijk gelijktijdig opgericht. De bouwheer die het laatste bouwt dient daarbij aan te sluiten op de wachtgevel van een eerder geplaatst bedrijfsgebouw. Daar waar het bedrijfsgebouw niet aansluit op de wachtgevel, dient deze wachtgevel afgewerkt te worden. (vb. Wanneer de bouwheer die het laatste bouwt niet aansluit op de achterbouwlijn van het reeds gebouwde bedrijfsgebouw)

07. Plaatsing van de gebouwen

De plaatsing van de gebouwen beantwoordt aan de volgende bepalingen:

- De achteruitbouwstrook is minimum 6m.
- De bebouwing kan worden opgericht op de grens met de 'groenstrook' (cfr. Art. 4.1) langsheen N16 en op de grens met de 'groenstrook' (cfr. Art. 4.1) langsheen Dendermondsessteenweg.
- De afstand van gebouwen tot de aanpalende buffergebieden (cfr. Art. 4.2) bedraagt minimum 4 m.
- De zijgevels van een gebouw worden geplaatst op de perceelsgrens, of op een afstand van minimum 4 m van de perceelsgrens. Steeds gelet op de vigerende brandveiligheidsnormen.

De achteruitbouwstrook langsheen de N16 en de Dendermondsessteenweg valt volledig binnen de groenstrook (Art.4.1)

08. Afmetingen van de gebouwen

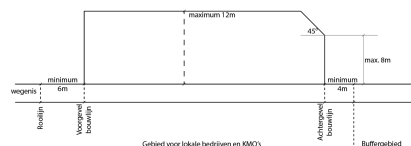
Met het oog op een optimale bezetting van de terreinen en om redenen van compacte bouw, wordt voor de bedrijfsgebouwen een

- De **bouwhoogte** van een gebouw wordt als volgt bepaald:
 - De **bouwhoogte** op de voorgevelbouwlijn bedraagt maximaal 12.
 - De **bouwhoogte** van de zijdelingse bouwlijn bedraagt maximaal 12m.
 - De **bouwhoogte** op de achterste bouwlijn bedraagt maximaal 8m, voor de percelen grenzend aan het buffergebied (Cfr. art. 4.2). De **bouwhoogte** van de achterste bouwlijn mag tot maximaal 12m gaan mits toepassing van de 45°-regel.
 - schouwen, verluchtingspijpen, liftkokers, brandwerende muren en andere technische installaties, met een maximum van 10% van het dakoppervlak, kunnen tot buiten het beschreven gebouwenprofiel reiken, tot een maximale hoogte van 15 m, steeds binnen de 45°-regel.

maximum gebouwenprofiel uitgewerkt, waarin meerdere bouwlagen kunnen worden ondergebracht.

Als voorgevelbouwlijn wordt beschouwd gevels ten opzichte van de wege nis aan het bedrijventerrein alsook de gevels aan de zijde van de N16 en de N17.

Gebouwprofiel bedrijfsgebouw



09. Representatieve landmark



Ter hoogte van het snijpunt N16/N17, aangeduid op het grafisch plan, kan een hoger gebouw als representatieve landmark worden gebouwd. Dit gebouw heeft een minimale hoogte van 18 m en een maximale hoogte van 30 m. Dit gebouw moet wat betreft volume en architectuur een landmark vormen.

Het inrichten van kantoorachtigen is enkel toegestaan binnen de representatieve landmark, met een maximale bebouwbare vloeroppervlakte (netto) van 7.665m².

Het realiseren van een landmark is niet verplicht. Indien wordt geopteerd om geen landmark te realiseren, blijven voorgaande voorschriften geldend voor gebouwprofiel bedrijfsgebouw onverminderd van kracht.

10. Dakvormen

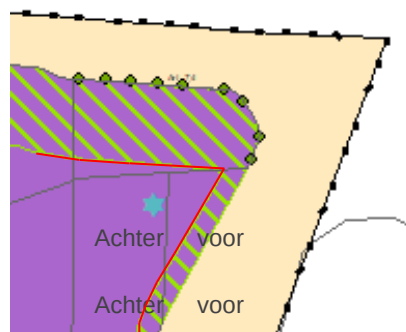
- De dakvorm is vrij.
- De gevels van bedrijfsgebouwen gericht naar de zichtlocaties van N16 en N17 moeten in hun imago en architectuur een aantrekkelijke en hoge beeldwaarde bewerkstelligen.

11. Erfscheidingsen

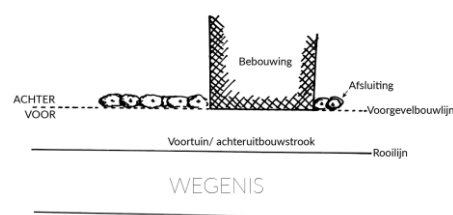
- Op de huidige rooilijnen van N16 en N17 en de toekomstige rooilijnen binnen het plangebied mogen geen perceelsomheiningen en –afsluitingen worden aangebracht.
- Eventuele afsluitingen kunnen opgericht worden:
 - Op de zij- en achterperceelsgrenzen.
 - Langs de N16 en N17 bevinden zich achter of op de achterste zonegrens van de groenstrook (Cfr. Art. 4.1).
 - langsheen toekomstige wege nis in het plangebied bevinden zich op of achter de voorgevelbouwlijn
- Eventele afsluitingen bestaan uit een open spijlenhekwerk, een openmazige draad of streekeigen beplantingen van hagen of struiken, (cfr. bijlage 1) met een hoogte van maximum 2 m, al dan niet

Afsluitingen achter of op de achterste zonegrens van de groenstrook en buffergebied dienen als volgt geïnterpreteerd te worden, de roze lijn geeft hierbij indicatief de ligging van de achterste zonegrens weer:

gecombineerd met een openmazige draad of een open spijlenhekwerk.



Eventuele afsluitingen langsheen toekomstige weenis in het plangebied achter de voorgevelbouwlijn, dient als volgt geïnterpreteerd te worden:



12. Parkeer- en/of stalplaatsen voor auto's en fietsers

- De te voorziene parkeerplaatsen moeten op de aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning worden ingetekend (en genummerd) binnen de maximaal bebouwbare of maximaal te verharden oppervlakte.
- Parkeerplaatsen voor auto's in open lucht hebben minimale afmetingen van 5m x 2m50.
- Binnen het gebied voor lokale bedrijven en kmo's (Cfr. Art.4.0) worden voor personenwagens parkeerruimte voorzien onder volgende voorwaarden:
 - Kantoorachigen: minimaal 2,4pp per 100m² brutovloeroppervlakte
 - Bedrijven: minimaal 0,3 pp per 100m² brutovloeroppervlakte
- Binnen het gebied voor lokale bedrijven en kmo's (Cfr. Art.4.0): 1 parkeerplaats voor vrachtwagens per vrachtwagen in gebruik door het bedrijf. Deze parkeerplaats kan zowel binnen als buiten het gebouw gerealiseerd worden.
- Alleen wanneer een bedrijfsvervoerplan toegevoegd aan de aanvraag van de omgevingsvergunning uitwijst dat een duurzaam mobiliteitsbeleid van het bedrijf (tijdelijk) een beperkter pakket parkeerplaatsen noodzaakt, kan dit worden toegelaten.
- Dakparkings en ondergrondse parkeerruimtes zijn toegelaten, mits de benodigde hellingsvlakken inpandig worden voorzien.

De maximaal te verharden oppervlakte betreft de perceelsoppervlakte – minimale groene ruimte.

- Laad- en losplaatsen voor vrachtwagens worden gesitueerd op het eigen bedrijfsperceel. Het stationneren (tijdelijk wachten op toe- of aflevering) moet op het eigen bedrijfsperceel plaatsvinden.
- Per bedrijfsperceel worden fietsenstalplaatsen voorzien a rato van minimum 2 stalplaatsen per 5 werknemers of 2 per 200 m² bedrijfsoppervlakte.
- Fietsenstalplaatsen voor werknemers worden bij voorkeur in gebouwen voorzien. Indien dit niet mogelijk is, moeten fietsenstalplaatsen in open lucht, overdekt en beveiligd, zo dicht mogelijk bij de personeelstoegang van de gebouwen worden ingeplant.
- Voor andere functies dan bedrijvigheid of kantoorachtigen bepaalt de vergunningverlenende overheid het aangewezen aantal parkeer- en/of stalplaatsen voor auto's en fietsen dat dient te worden aangelegd met het oog op de goede ruimtelijke ordening.
- De vergunningverlenende overheid kan steeds bijkomende parkeer- of stalplaatsen eisen in functie van bezoekers.

In geval van diensten, handel of andere bezoekersaantrekkende functies horende bij de kantoorachtigen of bedrijvigheid kan de overheid bijkomende normen opleggen voor parkeerplaatsen voor bezoekers. Bij omgevingsvergunningsaanvragen voor nieuwe of uitbreiding van bedrijven en nieuwe of uitbreiding van diensten- of handelsfuncties (als nevenbestemming) 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 met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Op het grondplan dat bij de aanvraag is gevoegd moet de aanvrager de parkeervakken en hun afmetingen optekenen. Op dat grondplan moeten ook de toegangen met hun afmetingen duidelijk worden opgetekend. Indien de bouwaanvraag betrekking heeft op verbouwings- of uitbreidingswerken aan een gebouw moet uit de aanvraag de bestaande toestand blijken.

13. Verbod op stapelen in open zicht

- Het stapelen van goederen in open zicht is expliciet verboden.

14. Verhardingen

- Verhardingen in dit gebied worden aangelegd in functie van:
 - de realisatie van de wegenis voor de ontsluiting van het bedrijventerrein, met inbegrip van de aantakkingen op het bestaande wegennet;
 - de aanleg van eventuele gemeenschappelijke parkeerplaatsen en fietsenstalplaatsen; in het gebied voor lokale bedrijven en KMO's (cfr. Art. 4.0) en/of de aanpalende groenstrook (cfr. Art. 4.1); enkel toegelaten in (half-) waterdoorlatende bestratingsmaterialen;

- de aanleg van eventuele laad- en losplaatsen;
- de realisatie van verbindingen voor langzaam verkeer en brandwegen;
- de aanleg van een eventuele verbinding voor achterontsluiting;
- de aanleg van private inritten, toegangen tot het bedrijfsgebouw, parkeerplaatsen en circulatieruimte op het bedrijfsperceel;
- de aanleg van brandwegen.
- Verhardingen per bedrijfsperceel worden aangelegd als volgt:
 - Bedrijven kunnen maximaal 2 in- of uitritten met een maximale breedte van 7 m per in- of uitrit aanleggen, of met een gezamenlijke breedte van maximaal 14 m.
- Er dient minimum 1 streekeigen hoogstam (cfr. bijlage 1) per 100 m² parkeerruimte te worden aangeplant.
- Om een zekere continuïteit van de groene ruimten te bewerkstelligen worden verharde oppervlakten voor toegangen, parkeerplaatsen, laad- en losruimten waar mogelijk gegroepeerd of gekoppeld op het eigen bedrijfsperceel of met het naburige perceel.

15. Aanleg van niet-bebouwde of -verharde delen

- Het niet-bebouwde gedeelte of -verharde gedeelte van de zone dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.
- Minimaal 10% van de niet bebouwbare oppervlakte van het bedrijfskavel dient te worden beplant met bodembedekkers, struiken, hagen of bomen.
- Deze groenaanleg dient zich in hoofdzaak te situeren in de niet bebouwbare oppervlakte aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw. De groenaanplant wordt verplicht gerealiseerd met de aanplant van een uniforme beplanting parallel aan de rijweg binnen een strook van 1 meter vanaf de rooilijn en met een hoogte van maximaal 1 meter. De locatie van de overige groenvoorzieningen is vrij te kiezen.
- Voor bedrijfspercelen in gesloten bebouwing geldt de verplichting tot het realiseren van een uniforme beplanting, parallel aan de rijweg, binnen een strook van 1m vanaf de rooilijn niet. Bij bedrijfspercelen in gesloten bebouwing wordt de beplanting bij voorkeur ingeplant op of tegen de zijdelingse perceelsgrenzen. De hoogte van deze beplanting bedraagt maximaal 1 meter.
- De uniforme beplanting langsheen de rooilijn of de zijdelingse perceelgrenzen zal meegerekend worden in de minimale oppervlakte van 10% groenvoorziening, voor een breedte van 1m en een lengte gelijk aan de lopende meters aangeplante uniforme beplanting.
- Bij de aanleg van de onbebouwde en onverharde ruimten moet men ook maximaal rekening houden met de bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen, struwelen en sloten.

Voor het inrichten van de groene ruimte geldt:

- Het inrichten van grasdallen wordt beschouwd als verharding en is dus geen groene ruimte.

De niet bebouwbare oppervlakte van een bedrijfsperceel betreft de oppervlakte van het bedrijfsperceel verminderd met de maximale bebouwbare oppervlakte. Conform de voorschriften van Art. 4.07.

- Bij het vellen van bomen geldt een heraanplantplicht binnen het 'gebied voor lokale bedrijven en KMO's', de 'groenstrook' (Art. 4.1) of het 'buffergebied' (Art. 4.2).
- De bermen van de interne wegenis van het bedrijventerrein worden als één geheel ingericht en door een terreinbeheerder beheerd. Om een zekere continuïteit te bewerkstelligen, worden deze groene ruimten zo weinig mogelijk onderbroken voor opritten.

16. Gescheiden riolering en behandeling afvalwater

- Bestaande grachten worden waar mogelijk behouden of worden vervangen door open grachten langs wegenis of perceelsranden in functie van de buffering en afwatering van oppervlaktewater.

17. Vellen van bomen en aanplantingen

Ontbossing en vellen van bomen kan enkel worden toegelaten voor zover dat noodzakelijk is met het oog op het bouwrijp maken van het bedrijventerrein (aanleg van wegenis en overig openbaar domein), de veiligheid, de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen (met inbegrip van laad- en loszones op het bedrijventerrein) en in geval van ziekte die tot afsterven leidt. Bij het vellen van bomen geldt een heraanplantplicht.

Het vernietigen van een boom op een andere wijze dan vellen wordt met het vellen van een boom gelijkgesteld.

Alle nieuw aan te planten hoogstammige bomen worden uitgevoerd met streekeigen inheemse boomsoorten (Cfr. bijlage 1).

18. Afmetingen

Bedrijfskavels voldoen aan volgende afmetingen:

- De maximale kavelgrootte bedraagt 5.000 m².
- De kavelafmetingen moeten zodanig zijn dat zij bebouwing op eigen kavel en in de omgeving liggende kavels, overeenkomstig de betreffende stedenbouwkundige voorschriften, niet in het gedrang brengen.

19. Vorm van nieuwe percelen

- Nieuwe perceelsgrenzen zullen zoveel mogelijk, maar niet noodzakelijk, loodrecht staan op de rooilijn.

20. Verlichting

- Alle verlichtingsarmaturen moeten op die manier zijn opgebouwd dat niet-functionele licht overdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- Klemtoonverlichting mag enkel gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan doet evenwel geen afbreuk aan de verplichtingen voortvloeiend uit het Bosdecreet of latere vervangende decreten of uitvoeringsbesluiten in dat kader.

Met het vernietigen van een boom op een andere wijze wordt onder meer bedoeld: het onzorgvuldig snoeien, het plaatsen van bronbemaling zonder bijkomende beschermingsmaatregelen e.a.

21. Terreinbeheer Het beheer van het terrein wordt waargenomen door een terreinbeheerder. Tussen de terreinbeheerder en de overheid wordt een beheersovereenkomst opgemaakt, conform de regels opgelegd door de bevoegde administratie.	<i>Beheer van het bedrijventerrein is een belangrijk instrument in de kwaliteitsbewaking.</i> <i>De terreinbeheerder waakt door middel van het uitgiftebeleid over de invulling van het bedrijventerrein overeenkomstig de stedenbouwkundige doelstellingen (hinderende bedrijven verwijderd van omgevende woonbebouwing, zichtlocaties voor representatieve bedrijven,...) en staat in voor het gezamenlijk onderhoud van het openbaar domein en gemeenschappelijke voorzieningen.</i>
 Artikel 4.1 Groenstrook (overdruk)	
Bestemming	
01. Deze markering, als overdruk aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor het inrichten van een groenstrook. 02. Toegelaten hoofdfuncties: - groene ruimte met landschappelijke en natuurlijke functie - de aanleg van waterbufferbekkens. 03. Toegelaten nevenfuncties - De aanleg van parkeerruimte in open lucht is slechts toegelaten voor een maximum van 50% van de oppervlakte van het gebied. 04. Doorheen het gebied kan waar indicatief en symbolisch weergegeven op het grafisch plan een aantakking van de ontsluiting van het bedrijventerrein op het bestaand wegennet worden gerealiseerd overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften van Art. 7.1. 05. De opslag van goederen in open lucht is expliciet verboden.	<i>Een rechtstreekse ontsluiting van individuele bedrijfspercelen naar de N16 of N17 is niet mogelijk.</i>
Inrichting	
06. Bij de aanleg dient maximaal rekening te worden gehouden met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen, struwelen en sloten. 07. De aanleg van infiltratie en buffervoorzieningen in een open systeem met natuurlijke oevers is toegelaten. 08. Het gebied moet verder als groene ruimte worden aangelegd en gehandhaafd met streekeigen aanplantingen (cfr. bijlage 1). Er dient minimum 1 streekeigen hoogstam (cfr. bijlage 1) per 100 m² verharde oppervlakte te worden aangeplant.	

09. De aanleg van ondergrondse nutsvoorzieningen en bijbehorende installaties is mogelijk voor zover deze verenigbaar zijn met de functie en gewenste inrichting van het gebied.

Zij worden bij voorkeur gebundeld met de verbindingen voor langzaam verkeer of de aantakkingen van de ontsluiting van het bedrijventerrein op het bestaande wegennet en de eventuele parkeervoorzieningen in het gebied

10. Parkeerruimten dienen zich te integreren in de groene ruimte met landschappelijke en natuurlijke functies.

Beheer

11. Het gebied wordt in zijn geheel geconcipieerd, eventueel gefaseerd aangelegd en in zijn geheel beheerd door een terreinbeheerder.

Om een uniforme en representatieve uitstraling van het bedrijventerrein naar zowel N16 als N17 te bekomen moet de groenstrook in zijn geheel worden geconcipieerd en beheerd. De aanleg kan gefaseerd gebeuren bij de bouw van het aangrenzende bedrijfsgebouw.

Artikel 4.2 Buffergebied (overdruk)

Bestemming

01. Toegelaten hoofdfunctie: groene ruimte met bufferende, landschappelijke en natuurlijke functie.
02. Doorheen het gebied kunnen waar indicatief in overdruk aangegeven op het grafisch plan verbindingen voor langzaam verkeer worden gerealiseerd overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften van Art. 7.2.
03. De opslag van goederen in open lucht is expliciet verboden.

Inrichting

04. Het gebied moet als groene ruimte worden aangelegd en gehandhaafd door middel van de aanplanting van een heestermassief met streekeigen hoogstammen. Minimum 50% van de aan te planten heesters is streekeigen (cfr. bijlage 1). De hoogte van het volgroeide massief bedraagt minimum 3 m. De buffer mag geheel of ten dele onder de vorm van een verhoogde beplante berm worden aangelegd.
05. Bij de aanleg dient maximaal rekening te worden gehouden met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen, struwelen en sloten.
06. Eventuele afsluitingen op de perceelsgrenzen bestaan uit een open spijlenhekwerk, een openmazige draad of streekeigen beplantingen van hagen of struiken, (cfr. bijlage 1) met een hoogte van maximum 2 m, al dan niet gecombineerd met een openmazige draad of een open spijlenhekwerk.

07. De aanleg van ondergrondse nutsvoorzieningen en bijbehorende installaties is mogelijk voor zover deze verenigbaar zijn met de bufferende functie van het gebied.

Zij worden bij voorkeur gebundeld met de verbindingen voor langzaam verkeer of de aantakking van de ontsluiting van het bedrijventerrein op het bestaand wegennet.

08. De buffer tussen de woningen en het bedrijventerrein moet gelijktijdig met de aanleg van de wegenis in het bedrijventerrein gebeuren, of ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen worden aangeplant. In geval van gefaseerde ontwikkeling geldt deze regeling voor de lengte van de bufferstrook die paalt aan de zone voor lokale bedrijven en kmo's die door de in die fase aan te leggen wegenis zal worden ontsloten.

09. De aanleg van grachten ten behoeve van de waterhuishouding van het gebied is toegestaan.

10. Binnen deze overdruk kan één verbinding worden gerealiseerd voor het ontsluiten van de verbinding voor achterontsluiting (cfr. Art. 7.3), via de interne wegenis van het gebied voor lokale bedrijven en kmo's (Cfr. art. 4.0).

Beheer

11. Het gebied wordt in zijn geheel geconcipieerd, eventueel gefaseerd aangelegd en beheerd door een terreinbeheerder.

ARTIKEL 5. PARKGEBIED

Categorie gebiedsaanduiding: “overig groen”	
VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT	Toelichting
 Artikel 5.0 Parkgebied	
Bestemming	
01. Dit gebied is bestemd voor de ontwikkeling van een parkgebied met een sociale rust- en stiltefunctie. 02. De bestaande begraafplaats maakt een geïntegreerd deel uit van dit parkgebied. De volledige grafconcessies die op de begraafplaats werden verleend, blijven binnen dit parkgebied gehandhaafd.	<i>De gemeenteraad heeft op 13 september 2007 in het kader van het decreet op begraafplaatsen en de lijkbezorging besloten dat men vanaf 1 januari 2008 niet meer mag worden begraven op deze begraafplaats.</i>
Inrichting	
03. Het parkgebied moet zodanig worden ingericht of in zijn staat bewaard worden dat het in de eerste plaats een sociale rust- en stiltefunctie kan vervullen als park. 04. Verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, straatmeubilair met inbegrip van zitbanken en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen zijn toegelaten, voor zover dit gebundeld met andere infrastructuur en ingepast in de globale aanleg als park gebeurt. 05. In het parkgebied is de aanleg van parkeerruimte verboden. 06. Doorheen het gebied kunnen waar indicatief en symbolisch aangegeven op het grafisch plan een verbinding voor langzaam verkeer (cfr. Art. 7.2) en een verbinding voor achterontsluiting (cfr. Art. 7.3) worden gerealiseerd.	

ARTIKEL 6. GEBIED VOOR WEGEN EN STRATEN

Categorie gebiedsaanduiding: “lijninfrastructuur”	
VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT	Toelichting
 Artikel 6.0 Gebied voor wegen en straten	
Bestemming	
01. Dit gebied is bestemd voor openbare wegen is toegankelijk voor zowel het niet-gemotoriseerd als het gemotoriseerd verkeer, inclusief verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, nutsvoorzieningen, schuilhuisjes en straatmeubilair.	
Inrichting	
02. De algemene inrichting en de breedte van de rijweg en voorzieningen voor voetgangers en fietsers wordt bepaald in functie van de categorisering van de weg en zijn verkeersfuncties, rekening houdend met geldende normeringen en richtlijnen terzake.	

ARTIKEL 7. LIJNINFRASTRUCTUUR

Categorie gebiedsaanduiding: “lijninfrastructuur”	
VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT	Toelichting
 Artikel 7.1 Interne ontsluiting (indicatief, symbolisch)	
Bestemming	
01. Deze markering, <u>indicatief</u> en <u>symbolisch</u> aangeduid op het grafisch plan is bestemd voor de realisatie en instandhouding van een interne ontsluiting.	<i>De <u>indicatieve</u> aanduiding heeft betrekking op de ligging en concrete inrichting van de weg; de pijlen duiden evenwel <u>symbolisch</u> aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.</i>
Inrichting	
02. De interne ontsluiting van het bedrijventerrein is vrij te bepalen in functie van de optimale indeling en ontsluiting van het bedrijventerrein, en de verkeersveiligheid. Deze dient aan te sluiten op de Dendermondsesteenweg, ter hoogte van de indicatieve aanduiding op het grafisch plan.	<i>De aanduiding is indicatief. Omwille van verkeersdoorstroming of –veiligheid kan de configuratie van het knooppunt nopen tot een verschuiving van de effectieve aansluiting ten opzichte van de op het grafisch plan aangeduide locatie.</i>
03. Qua inrichting en beheer gelden de voorschriften voor gebied voor wegen en straten (cfr. Art. 6.0).	
 Artikel 7.2 Verbindingen voor langzaam verkeer (indicatief, symbolisch)	
Bestemming	
01. Deze markering, indicatief en symbolisch aangeduid op het grafisch plan is bestemd voor de realisatie en instandhouding van een verbinding voor langzaam verkeer en eventueel hulpdiensten, inclusief verlichtingsapparatuur, wegwijzers en straatmeubilair.	<i>De indicatieve aanduiding heeft betrekking op de ligging en concrete inrichting van de weg; de pijlen duiden evenwel symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.</i>
02. De verbinding voor langzaam verkeer die aansluit op Neerlichter mag worden gebruikt door wagens voor bestemmingsverkeer van en naar de direct aanpalende percelen in woongebied (cfr. Art 2.0).	
Inrichting	
03. Deze verbindingen voor langzaam verkeer hebben een minimale verharde en obstakelvrije breedte van 3,00 m en een maximale breedte van 6m.	
04. De verhardingen worden uitgevoerd in hoogwaardige (half-) waterdoorlatende bestratingsmaterialen.	

↔ Artikel 7.3 Verbinding voor achter ontsluiting (indicatief, symbolisch)

Bestemming

01. De indicatief en symbolisch aangeduide ‘verbinding voor achterontsluiting’ is bestemd voor openbare of private wegenis toegankelijk voor zowel het gemotoriseerd verkeer van aangelanden als voor fietsers en voetgangers, inclusief verlichtingsapparatuur, wegwijzers en verkeersborden.

De indicatieve aanduiding heeft betrekking op de ligging en concrete inrichting van de weg. De pijlen duiden evenwel symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.

Inrichting

02. De indicatief aangeduide ‘verbinding voor achterontsluiting’ moet grenzen aan de zone van het ‘woongebied voor aaneengesloten, gegroepeerde of vrijstaande bebouwing’ (cfr. Art. 2.0), heeft een minimale obstakelvrije breedte van 3 m en een maximale breedte van 6 m.

03. De aanleg van de verbinding voor achterontsluiting moet volgens één samenhangend project worden geconcipieerd én gerealiseerd. Voor de aanleg wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige (half)waterdoorlatende bestratingsmaterialen.

04. De verbinding voor achterontsluiting wordt ontsloten via de interne wegenis van het gebied voor lokale bedrijven en kmo's (Cfr. art. 4.0).

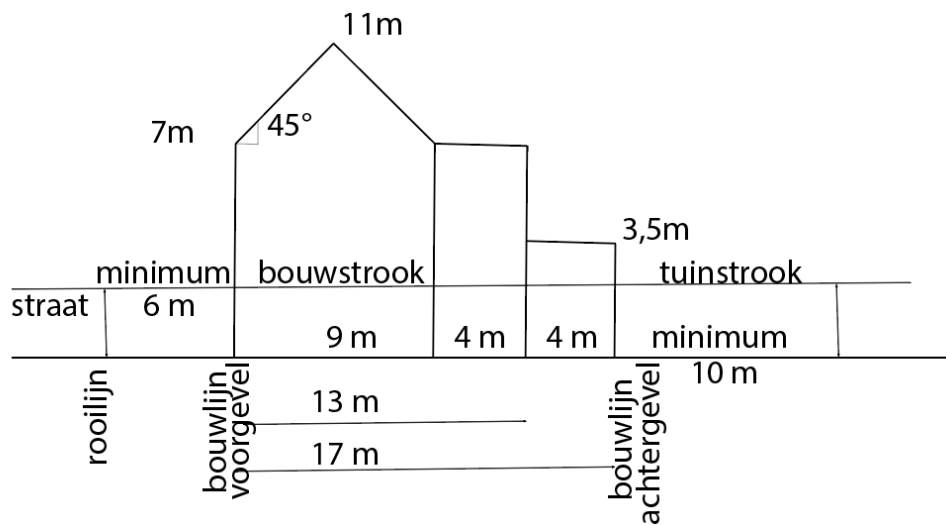
ARTIKEL 8. RECHT VAN VOORKOOP

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT	Toelichting
 Artikel 8.0 Zone voor ‘recht van voorkoop’	
01. Op de percelen aangegeven op het grafisch plan is een recht van voorkoop zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing. 02. De begunstigde is de intercommunale IGEMO.	

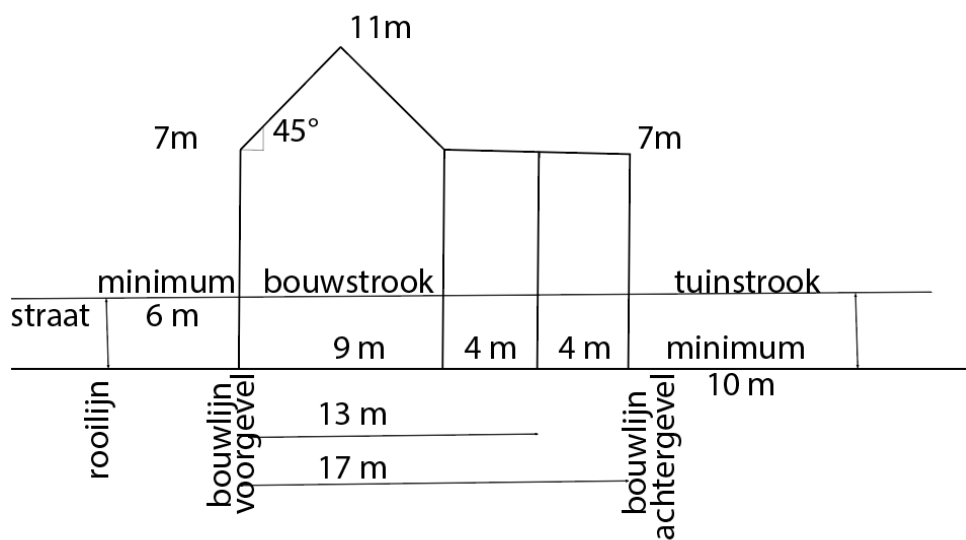
BIJLAGE 1: STREEKEIGEN OF INHEEMSE HEESTERS- EN BOOMSOORTEN

Acer campestre	Veldesdoorn
Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn
Alnus incana	Grauwe els
Alnus glutinosa	Zwarte els
Betula pendula	Ruwe berk
Betula pubescens	Zachte berk
Carpinus betulus	Haagbeuk
Castanea sativa	Tamme kastanje
Cornus sanguinea	Rode kornoelje
Corylus avellana	Hazelaar
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn
Fagus sylvatica	Beuk
Fraxinus excelsior	Gewone es
Juglans regia	Okkernoot
Populus canescens	Grauwe abeel
Populus nigra	Zwarte populier
Populus tremula	Ratelpopulier
Prunus padus	Vogelkers
Prunus avium	Boskers
Prunus spinosa	Sleedoorn
Quercus robur	Zomereik
Rhamnus frangula	Sporkehout
Salix alba	Schietwilg
Salix aurita	Geoorde wilg
Salix caprea	Boswilg
Salix cinerea	Grauwe wilg
Salix fragilis	Kraakwilg
Salix triandra	Amandelwilg
Salix viminalis	Katwilg
Sambucus nigra	Gewone vlier
Sorbus aucuparia	Wilde lijsterbes
Taxus	Taxus
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Gladde iep
Viburnum opulus	Gelderse roos.

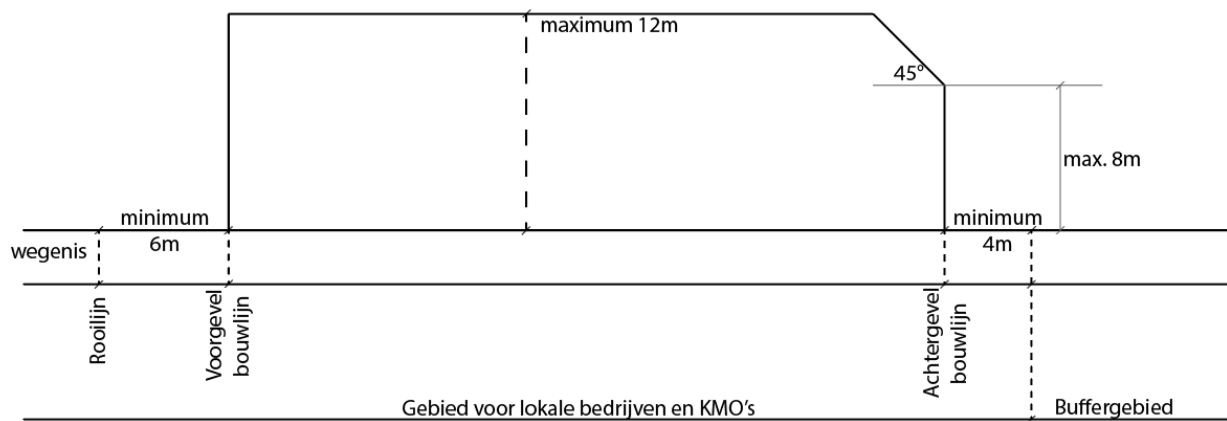
BIJLAGE 2: DETAIL TOELICHTING



Figuur 1 Profiel aaneengesloten bebouwing (Art. 2.0.06)



Figuur 2 Profiel vrijstaande bebouwing (Art. 2.0.06)



Figuur 3 Gebouwprofiel bedrijfsgebouw (Art. 4.0.08)