

**RUP**

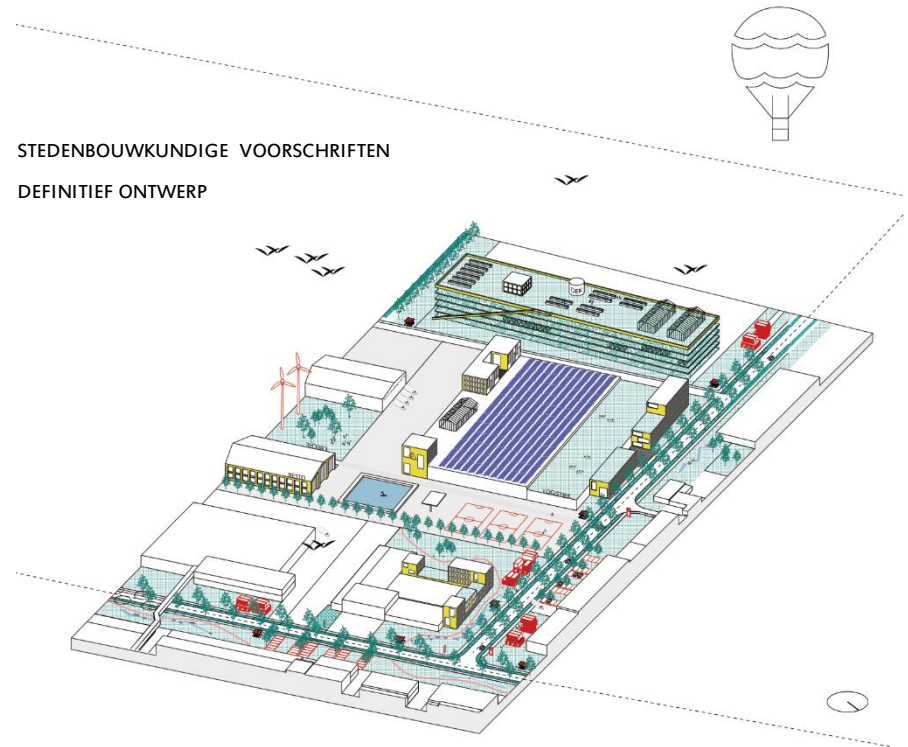
**INDUSTRIE**

**PARK**

**NOORD**

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

DEFINITIEF ONTWERP



-----  
*i.o.v. stad Sint-Niklaas  
april 2019*

## # VERANTWOORDING

---

**Titel** RUP Industriepark Noord  
**Subtitel** Stedenbouwkundige voorschriften  
**Projectnummer** 2310 0001  
**Revisie** Ontwerp  
**Datum** februari 2019  
**Auteur(s)** Stien Van Rompuy, An Vanhulle, Sil Goossens  
**E-mail adres** gent@swecobelgium.be

**Paraaf gecontroleerd** ✓

**Paraaf goedgekeurd** ✓

**Contact** **SWECO**   
Sweco Belgium NV  
Elfjulistraat 43  
B-9000 Gent  
[gent@swecobelgium.be](mailto:gent@swecobelgium.be)  
[www.swecobelgium.be](http://www.swecobelgium.be)

---

## # INHOUDSTAFEL

---

# Verantwoording.....	2
Art. 0 Algemene bepalingen.....	5
Art. 1 Zone voor wonen .....	13
Art. 2 Zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein .....	18
Art. 3 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen.....	33
Art. 4 Zone voor wegenis .....	36

Stad Sint-Niklaas

Definitief Ontwerp // Stedenbouwkundige voorschriften

---

*Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering*

*van . . / . . / 2019*

*op bevel,*

---

*De Algemeen Directeur  
J. VERHULST*

*De Voorzitter  
M. Mortier*

---

*Zegel van de gemeente*

---

*Verantwoordelijke Ruimtelijk Planner  
Sil Goossens*

## ART. 0 ALGEMENE BEPALINGEN

### ART. VERORDENEND

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). De stedenbouwkundige voorschriften worden opgedeeld in een verordenend en een toelichtend gedeelte. Onderstaande stedenbouwkundige voorschriften in de linkerkolom zijn verordenend en strekken tot wet. De rechterkolom geeft toelichting bij de verordenende voorschriften.

### 0.1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

#### 0.1.1 GRENS VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.

#### 0.1.2 GELDIGHEID VAN DE ALGEMENE BEPALINGEN

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone.

#### 0.1.3 BESTAANDE TOESTAND

De feitelijke en juridische toestand en/of activiteiten in zijn bestaande vorm en omvang, vastgesteld bij het opmaken van het RUP.

#### 0.1.4 GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten in elke zone van het RUP.

Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen moeten voldoen aan de inrichtingsvoorschriften van de betrokken zone.

#### 0.1.5 OVERGANGSBEPALINGEN: BESTAANDE GEBOUWEN, CONSTRUCTIES, VERHARDINGEN EN ACTIVITEITEN

Bestaande gebouwen

### TOELICHTEND

*Algemene voorschriften binnen dit art. zijn van toepassing op het volledige plangebied. Bovenop deze voorschriften zijn de zonevoorschriften van toepassing op desbetreffende zones zoals aangeduid op het grafisch plan.*

*Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.*

*o.a. fietspaden,...*

Aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die niet voldoen aan de voorschriften mogen onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd evenals verbouwings- en/of renovatiewerken en beperkte uitbreidingen:

Onder beperkte uitbreidingen worden werken verstaan met een uitbreiding van het bestaand volume tot maximum 10% van het bestaand vergund volume bij de goedkeuring en inwerkingtreding van dit RUP.

Voor een verbouwing waarbij tussen de 10% en 60% van het volume van het gebouw gewijzigd wordt, dienen enkel de werkzaamheden waarvoor de vergunning van toepassing is te voldoen aan de voorschriften van dit RUP.

Bij nieuwbouw, herbouw en verbouwingen waarbij meer dan 60% van het bestaand volume gewijzigd wordt, dient de bebouwing in zijn geheel in overeenstemming te zijn met de voorschriften van dit RUP.

#### Bestaande verhardingen en constructies andere dan bebouwing

Aan bestaande vergunde of vergund geachte verhardingen en constructies andere dan bebouwing die niet voldoen aan de voorschriften mogen onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd evenals verbouwings- en/of renovatiewerken.

#### Bestaande activiteiten

De bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

*Vergund geachte constructies: voor bedrijven betekent dit dat de voor een normale bedrijfsvoering kennelijk noodzakelijke constructies vergund of geacht vergund zijn. Voor andere constructies (o.a. woningen) betekent het dat ten minste 90% van het bruto-bouwvolume van het hoofdgebouw vergund of geacht vergund is. (Er wordt ook verwezen naar de zonevreemde basisrechten die worden geregeld door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 4.4.10 – art.4.4.22))*

*Betreffende de overgangsbepaling wordt ook verwezen naar art. 5.6.7 van de Vlaamse Codex: de overheden die krachtens de milieuvergunningregelgeving moeten beslissen over milieuvergunningaanvragen, kunnen bij het verlenen van de milieuvergunningen voor de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die bij het van kracht worden van dit RUP niet voldoen aan de voorschriften, afwijken van de bepalingen van dit RUP, op voorwaarde dat de goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.*

### 0.1.6 DUURZAME RUIMTELIJKE ONTWIKKELING EN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig kunnen zijn voor de realisatie van een bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

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

Elke aanvraag van vergunning binnen onderhavig gemeentelijk RUP, zal naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik;
- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik

Bij elke aanvraag van vergunning dient de aanvrager middels een bijkomende motivering in de verklarende nota/toelichtingsnota bij de aanvraag aan te tonen dat aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en een goede ruimtelijke ordening is voldaan.

Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in kwalitatieve materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord en in harmonie met de omgeving te zijn.

De aanleg van groendaken, daktuinen en gevelgroen is aan te bevelen, rekening houdend met de vigerende wetgeving.

Ook het plaatsen van installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie en andere technische installaties op het dak zijn toegelaten. Indien deze installaties niet op het dak worden voorzien worden ze geïntegreerd in het bouwvolume.

## 0.1.7 DUURZAME WATERHUISHOUDING EN INTEGRAAL WATERBEHEER

### 0.1.7.1 *Duurzame waterhuishouding*

Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding voorop gesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden, moeten voor het hemelwater in volgorde van belangrijkheid volgende principes toegepast worden:

- hergebruik
- maximale infiltratie en/of buffering
- vertraagde afvoer

In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadi's, waterpartijen...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opvangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.

### 0.1.7.2 *Afvalwater*

Afvalwater dient steeds gescheiden te worden van het hemelwater.

Industrieel afvalwater dient gezuiverd te worden op eigen terrein, huishoudelijk afvalwater i.f.v. de bedrijven dient indien mogelijk collectief verzameld te worden .

*Minimum hergebruik i.f.v. buitenkraan, toiletten, reiniging wagenpark en bluswater is aangewezen.*

*Het collectief verzamelde huishoudelijk afvalwater kan worden afgevoerd naar het rietveld, indien aangelegd in de overdruk voor bufferlandschap.*

### 0.1.7.3 *Ingrepen in kader van integraal waterbeleid*

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in het kader van integraal waterbeleid zijn toegelaten in zover dat de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden en volgende aspecten nagestreefd worden:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in 'voor bebouwing bestemde' gebieden;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen.

Deze werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden indien ze de hoofdbestemming van het gebied niet in het gedrang brengen.

*Grachten en waterlopen worden ingericht en beheerd met het oog op zowel de vlotte afvoer van het regenwater als een goede ecologische kwaliteit.*

### 0.1.7.4 VERHARDINGEN

In groenzones en parkzones worden verharde oppervlakken bij voorkeur in waterdoorlatende verharding voorzien. Indien in deze zones gekozen wordt voor niet-waterdoorlatende verharding, dient deze af te wateren naar een infiltreerbare randzone of een infiltratievoorziening. De oppervlakte verharding moet tot het strikt noodzakelijke beperkt worden.

Daar waar vanuit milieukundig oogpunt door de aard van de activiteiten kans op vervuiling van de ondergrond/grondwater is, moet verplicht gebruik gemaakt worden van niet-waterdoorlatende materialen. Het water moet dan opgevangen worden en afgeleid naar het openbare gescheiden rioleringsstelsel of naar een daartoe voorziene opvang of zuiveringspunt.

*Paden in niet-waterdoorlatende verharding hebben weinig invloed op de waterhuishouding, omdat het water onmiddellijk kan infiltreren in de aanpalende zone die niet verhard is.*

*Gesloten verhardingen zijn onderhoudsvriendelijker. De voorwaarde hierbij is wel dat ze beperkt worden in oppervlakte (enkel oppervlakte die intensief gebruik zal worden).*

*Bij de realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000 m<sup>2</sup>, wordt aanbevolen om bovenop de geldende wetgeving meer gebiedsgerichte maatregelen te nemen om de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding.*

*Het doel is om de afvoer naar waterlopen te beperken en het water op eigen terrein op te houden / te infiltreren.*

### 0.1.8 RELIËFWIJZIGINGEN

Reliëfwijzigingen zijn toegelaten als deze beperkt worden tot wat nodig is voor het realiseren van de bestemming en/of het functioneren van de activiteiten.

### 0.1.9 AANZETPEIL



Het aanzetpeil van de toegelaten bouwhoogte wordt genomen vanaf de gemiddelde hoogte van de as van de aanliggende weg ter hoogte van het perceel. Voor bebouwing waarvan de voorbouwlijn niet moet opgetrokken worden op de rooilijn, kan – omwille van het plaatselijk reliëf van het perceel - het aanzetpeil van de toegelaten bouwhoogtes maximaal 40 cm hoger genomen worden dan de gemiddelde hoogte van de as van de aanliggende weg.

Er kan ook steeds gemotiveerd worden afgeweken indien kan aangetoond worden dat er een groot hoogteverschil op het perceel aanwezig is en het wenselijk is dit hoogteverschil te behouden.

#### 0.1.10 BOUWLAAG

De referentiehoogte per bouwlaag bij woongebouwen is 3 - 3,5 m tenzij anders aangegeven in de voorschriften.

Op het gelijkvloers kan hier van worden afgeweken tot maximaal 4,5 m hoogte.

Er kan ook steeds gemotiveerd worden afgeweken indien kan aangetoond worden dat er een groot hoogteverschil op het perceel aanwezig is en het wenselijk is dit hoogteverschil te behouden.

*o.a. bij de inrichting van diensten en commerciële ruimten op het gelijkvloers*

#### 0.1.11 SEVESO

Nieuwe hoog- en laagdrempelige Seveso-inrichtingen worden uitgesloten. De bestaande Seveso-inrichting kan blijven bestaan en wordt-aanzien als zone-eigen. Het bedrijf zal dus eenzelfde ontwikkelingsmogelijkheden behouden als de andere zone-eigen bedrijven op het bedrijventerrein.

*Er wordt geen nieuw woongebied bestemd dicht bij de bestaande Seveso-inrichtingen;*

*Er wordt met voldoende omzichtigheid omgesprongen bij de inplantingskeuze van eventuele 'bedrijfsondersteunende functies' in de nabijheid van de bestaande Seveso-inrichting binnen het plangebied.*

#### 0.1.12 BEMALING

Bemaling moet steeds beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. Bij grote werken is retourbemaling verplicht om de wijziging aan de watertafel zo veel mogelijk te beperken.

Indien verontreinigde gronden zijn vastgesteld dient ervoor gezorgd te worden dat de verontreiniging op de percelen in de onmiddellijke omgeving niet aangetrokken wordt.

*Indien een bemaling in de buurt van een verontreiniging moet uitgevoerd worden, moet er de nodige aandacht aan besteed worden dat de verontreiniging niet aangetrokken wordt.*

#### 0.1.13 GROENAANLEG

Bij aanplantingen van bomen, struiken en hagen moet een keuze gemaakt worden uit streekeigen bijvriendelijke soorten.

#### 0.1.14 GEVELUITSPRONGEN

Erkers, balkons en luifels zijn toegelaten met een minimum uitsprong van 0,60 m op minimum 2,30 m boven het referentiepeil tot bovenkant kroonlijst en op minimum 2 m van de eventuele gemeenschappelijke scheidingsgevel.

De maximale hoogte ervan mag de maximale hoogte van de kroonlijst niet overschrijden.

Terrassen en balkons zijn toegelaten aan de achtergevel, buiten het maximale profiel, met een maximale uitsprong van 1 m. De afstand van het verlengde van elke aanpalende zijgevel is 0 m.

#### 0.1.15 WACHTGEVELS

Tegen een bestaand vergund of vergund geacht gebouw moet harmonisch worden aangesloten. Dit houdt in dat bij eenzelfde aantal bouwlagen de kroonlijsthoogte van de voorgevel en de voorste dakhelling moet gevolgd worden.

Blinde gevels moeten, tenzij het een wachtgevel betreft, worden afgewerkt in het hoofdmateriaal van een afgewerkte gevel van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt. Hiervan kan worden afgeweken in een ander materiaal en/of opengewerkt met gevelopeningen vanuit een architecturaal concept.

Een wachtgevel wordt afgewerkt met duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die de waterdichtheid van de scheidingsmuren verzekeren. Bij het aanbouwen op een wachtgevel wordt het deel van de wachtgevel waarop niet wordt aangebouwd, afgewerkt als blinde gevel.

*Voor dakterrassen wordt verwezen naar de vigerende regelgeving zoals opgenomen in het burgerlijk wetboek.*



Opengewerkte blinde gevel vanuit architecturaal concept.

## 0.2 VERKLARENDE BEGRIPPEN

### 0.2.1 BOUWLAAG

Het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren in, met uitzondering van het souterrain en de zolder.

### 0.2.2 AMBACHTELIJK BEDRIJF

Bedrijf waar handwerk primeert, dat niet hinderlijk is voor de omgeving en onderworpen is aan de wetgeving ter zake.

*Onder ambachtelijk bedrijf worden ook kleine ambachten als o.a. loodgieter, schilder, fietsenmaker,... beschouwd, aangezien hier ook handwerk primeert en aangezien deze activiteit niet hinderlijk is aan de omgeving.*

### 0.2.3 ATELIER/WERKPLAATS/REPARATIEBEDRIJF

Constructie- en herstellwerkplaats of ruimte t.b.v. herstel, onderhoud en eventueel bijkomende verhandeling van goederen.

### 0.2.4 DIENSTVERLENING

Bedrijvigheid waarbij diensten worden geleverd die eerder in de zakelijke sfeer kunnen gezien worden.

### 0.2.5 DISTRIBUTIEBEDRIJF

Opslag en overslag van goederen, al dan niet met eigen verdeelmogelijkheden.

### 0.2.6 KANTOOR ALS NEVENBESTEMMING

Gebouw of gedeelte van een gebouw dat gebruikt wordt voor dienstverlenende of administratieve activiteiten.

### 0.2.7 OPSLAGBEDRIJF

Bedrijf met als voornaamste activiteit het (tijdelijk) opslaan van niet ter plaatse vervaardigde goederen.

### 0.2.8 GROOTHANDEL

Een (commerciële) onderneming die in hoofdzaak voor eigen rekening en risico goederen verhandelt die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd en die in hoofdzaak aan bedrijfsmatige (niet-consumptieve) afnemers (andere ondernemingen) worden afgeleverd.

**0.2.9 BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW**

gebouw waarin twee of meer complementaire bedrijven zich koppelen in één bebouwing of dat binnen eenzelfde bebouwing in kleinere units is opgesplitst om in te vullen door (startende) bedrijven.

**0.2.10 KLEINHANDEL/DETAILHANDEL**

Met kleinhandel/detailhandel/toonzaal wordt een individuele distributie-eenheid bedoeld waarvan de activiteit bestaat uit het verkopen van producten (incl. diensten) aan eindgebruikers, in eigen naam en voor eigen rekening, zonder deze goederen aan andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn.

**0.2.11 HORECA**

De functie horeca omvat alle eet- en drinkgelegenheden en hotels.

Het woord horeca is een samentrekking en bestaat uit de woorden hotel, restaurant en café.

**0.2.12 ONDERZOEK- EN ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN**

Onderzoek en ontwikkelingsactiviteiten (O&O) omvatten activiteiten met als doel de beschikbare kennis uit te breiden en innoverende toepassingen te ontwerpen.

Vb. onderzoek naar netwerkalgoritmen, ontwikkeling van informatiesystemen om energiegebruik tijdens productieprocessen te verlagen, onderzoek naar nieuwe technologieën voor meer veelzijdige 3D-printers, ontwikkeling van stuurbare chirurgische endoscopische instrumenten, onderzoek naar nieuwe softwaremodellen ...

**0.2.13 COLLECTIEVE WATERHUISHOUDING**

Collectieve waterhuishoudingsinrichtingen zijn inrichtingen i.f.v. de waterhuishouding van meer dan één bedrijf. Het kan hierbij gaan om o.a. een natuurlijke waterzuivering voor meerdere bedrijven, een bufferbekken waarin het hemelwater van verschillende bedrijven samen wordt opgevangen, een infiltratiegracht over verschillende bedrijfsperven in samenwerkingsverband, waterbekken met water die herbruikt wordt door verschillende bedrijven en/of landbouwers.

## ART. 1 ZONE VOOR WONEN



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'

### ART. VERORDENEND

### TOELICHTEND

#### 1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

1.1.1 Deze zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Volgende activiteiten en voorzieningen zijn toegestaan voor maximum 50 % van de totale bebouwde oppervlakte:

- Horeca (reca enkel toegelaten op gelijkvloers);
- Kleinschalige detailhandel op wijkniveau;
- Vrije beroepen;
- Kleinschalige kantoren;
- Diensten;
- Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut;
- Socio-culturele inrichtingen.

Alle aanverwante inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten, de draagkracht van de omgeving niet overschrijden, zijn toegelaten.

*Reca omvat alle drankgelegenheden en eetgelegenheden.*

*Hieronder worden o.a. verstaan: kapper, bakker, strijkatelier, kinderopvang, buurtwinkel, bloemenwinkel, ...*

*Onder aanverwante activiteiten worden o.a. verstaan: wegenis en aanhorigheden, plein, parking, park, ...*

#### 1.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

##### 1.2.1 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

###### 1.2.1.1. Bouwvorm

Volgende bouwvormen zijn toegelaten:

- Halfopen bebouwing met een minimum perceelsbreedte van 11 m;
- Open bebouwing met een minimale perceelsbreedte van 18 m.
- Gesloten bebouwing, voor die percelen waar in de huidige vergunde of vergund geachte toestand gesloten bebouwing aanwezig is.

*Halfopen: maximaal 2 gekoppelde gebouwen.*

#### 1.2.1.2. Inplanting

De hoofdgebouwen worden geplaatst op:

- Minimaal 5 m van de rooilijn en afgestemd op de bebouwing van aanliggende percelen;
- Op een minimale afstand van 3 m van de zijkavelgrens of 0 m bij gekoppelde bebouwing;
- Op een minimale afstand van 8 m van de achterkavelgrens.

Er geldt een maximale bouwdiepte van de hoofdgebouwen:

- Van 15 m op gelijkvloers of 18 m indien principe van aanbouw van bijgebouw;
- Van 12 m op de verdiepingen.

#### 1.2.1.3. Dakvorm

De dakvorm is vrij, indien in harmonie met aanpalend gebouw en indien voldaan aan de opgelegde bouwhoogte.

#### 1.2.1.4. Bouwhoogte

De bouwhoogte van hoofdgebouwen met hellend dak wordt bepaald op:

- Maximaal 2 bouwlagen;
- Kroonlijsthoogte van maximaal 7 m;
- Nokhoogte van maximaal 12 m.

De bouwhoogte van hoofdgebouwen met plat dak wordt bepaald op:

- Maximaal 3 bouwlagen;
- Bouwhoogte van maximaal 9 m;

#### 1.2.1.5 Bijgebouwen

Per hoofdgebouw kunnen één of meerdere vrijstaande bijgebouwen opgericht worden onder volgende voorwaarden:

- De totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximum 40 m<sup>2</sup>;
- Ze zijn maximaal 30 m van de woning opgetrokken;
- In de zijtuin moeten ze op minimum 3 m van de perceelsgrens blijven;
- In de achtertuin moeten ze 1 m van de perceelsgrens blijven of tegen een bestaande scheidingsmuur op de perceelsgrens gebouwd worden zonder deze bestaande scheidingsmuur te wijzigen;
- Maximale bouwhoogte van 3,5 m;

- Dakvorm is vrij.

### 1.2.3 NIET-BEBOUWDE PERCEELSDLEN

#### 1.2.3.1. Algemeen

Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn bij de heraanleg van de niet-bebouwde ruimte en alle bijhorende nutsvoorzieningen zijn toegelaten.

## 1.3 OVERDRUKKEN EN INDICATIEVE AANDUIDINGEN

### 1.3.1 OVERDRUKZONE VOOR WOONPARK



Ter hoogte van deze indicatieve overdruk is een specifieke woonvorm aanwezig, wonen in een kasteelpark. Er gelden voor deze zone enkele specifieke afwijkende voorschriften:

#### In functie van de kavelpoppervlakte:

- woonkavels dienen minimum een grootte van 2000m<sup>2</sup> te hebben.

#### In functie van hoofdgebouw:

- Er is maximaal 1 hoofdgebouw per kavel toegestaan met een maximale grondoppervlakte van 300 m<sup>2</sup>;

#### In functie van vertuining en verharding:

- Maximaal 10% van de kavel mag ingenomen worden voor het aanleggen van vertuining.
- Verhardingen kunnen enkel i.f.v. toegankelijkheid en dienen steeds uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.
- Er mag geen nieuwe wegenis aangelegd worden, gezien dit ernstige schade zou kunnen toebrengen aan de groenstructuren.

#### In functie van niet-verharde delen:

- De niet-verharde delen worden ingericht als landschappelijke tuin, waarin de groeninrichting dominant aanwezig is;
- 2/3 van de bestaande hoogstammen dienen behouden te blijven.

Afgestemd op naastliggende percelen en om het groene karakter zoveel als mogelijk te behouden.

Onder vertuining wordt verstaan: gras, speelruimte, terras, oprit,...

De bebouwing moet niet worden meegerekend bij de 10%.

### 1.3.2 INDICATIEVE AANDUIDING BEHOUD BESTAANDE FUNCTIE



Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding kan de bestaande inrichting behouden blijven, zolang de aanwezige functie binnen de bestaande functiecategorie blijft.

Ook herbouw is toegelaten bij behoud van deze functiecategorie.

Bij aanvraag tot uitbreiding van de bebouwing en bij vraag tot functiewijziging, dient voldaan te worden aan de voorschriften van onderliggende bestemmingszone.

### 1.3.3 INDICATIEVE AANDUIDING WATERLOOP



Ter hoogte van deze aanduiding is een waterloop gelegen.

In de eerste 5 m vanuit de kruin van de oeverwal geldt een erfdienstbaarheid van doorgang voor onderhoud van de beek. Deze dient daarbij steeds gerespecteerd te worden. Binnen de 5 m vanaf de bovenkant van de talud van de beek mogen geen constructies worden ingericht.

Volgende voorwaarden zijn geldig:

- Het is verboden afsluitingen aan te brengen minder dan 75 cm van de oeverkant, de hoogte mag maximaal 120 cm zijn;
- De inrichting van verharding en constructies zijn niet toegelaten;
- Er wordt voorzien in een natuurlijke inrichting van de beekoevers: er wordt rekening gehouden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of te herstellen en bijkomend zelfs te creëren en te ontwikkelen.

### 1.3.4 INDICATIEVE AANDUIDING WAARDEVOL ERFGOED



Deze indicatieve aanduiding wordt aangeduid i.f.v. de bouwkundige erfgoedwaarde van het gebouw.

*Voor de wettelijke bepalingen met betrekking tot de poldergebieden wordt verwezen naar: - de wet op onbevaarbare waterlopen (28/12/67); - het K.B. van 30/1/1958; - artikel 15 van het provinciaal reglement op onbevaarbare waterlopen*



Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen zichtbaar vanop het openbaar domein moeten in functie staan van een maximaal behoud of versterking van het karakter van het pand als waardevol erfgoed.

In functie van het behoud van het erfgoed kan gemotiveerd afgeweken worden van de bebouwingsvoorschriften van onderliggende bestemmingszone.

Uitbreiden, verbouwen of bijbouwen is alleen mogelijk voor zover aangetoond wordt dat op een respectvolle manier wordt omgegaan met het aanwezige erfgoed.

Hierbij moeten minimum volgende cultuurhistorisch waardevolle elementen behouden blijven:

- De kenmerken die de historische functie bepalen;
- De huidige belangrijke historische eigenschappen van de voorgevel.

*Vb. voor een renovatieproject, waarbij een beperkte uitbreiding wordt voorzien (koppeling twee gebouwen), die niet strookt met de bebouwingsvoorschriften.*

*De historische functie als wordt vb. bepaald door o.a. laadruimten, de typische dakvorm, de materialisatie van de gevel...*

*Belangrijke historische eigenschappen van de voorgevel zoals o.a. de ritmiek, traveeën, aantal verdiepingen, vorm van de huidige vensters...*

### 1.3.5

#### INDICATIEVE AANDUIDING ZACHTE VERKEERSDOORSTEEK



##### 1.3.5.1. Algemeen

Om een functionele relatie te leggen tussen het bedrijventerrein en de woonomgeving ter hoogte van Rietveld dient ter hoogte van de indicatieve aanduiding een zachte verkeersdoorsteek aangelegd te worden met een minimale vrije breedte van 2,5 m.

De verbinding kan maximaal 30 m verschuiven naar de oostzijde t.o.v. de denkbeeldige as van de symbolische aanduiding.

## ART. 2 ZONE VOOR GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

### ART. VERORDENEND

#### 2.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

2.1.1 Volgende hoofdbestemmingen zijn geldig, eventueel ondergebracht in een bedrijfsverzamelgebouw:

- (ambachtelijke) bedrijven, gericht op verwerking en productie-, herstel-, opslag-, distributie-, en/of onderzoeksactiviteiten;
- Groothandel;
- Collectief parkeergebouw;
- Alle nieuwe types bedrijvigheid die gerelateerd kunnen worden met bovenstaande functies.
- Energiereducatie, warmtekrachtkoppeling en productie van energie

Alle aanverwante inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten, de draagkracht van de woonomgeving niet overschrijden, zijn toegelaten.

Per bedrijf/zaak of per groep samenwerkende bedrijven kunnen onderstaande nevenbestemmingen toegelaten worden. Samen mogen zij maximaal 50% van de totale bruto vloeroppervlakte beslaan. **Maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte mag ingericht worden met nevenbestemmingen op het gelijkvloers, de volgende 20% dienen op de verdiepen ingericht te worden:**

- Kleinschalige openbare nutsvoorzieningen;
- Kantoren;
- Dienstverlening;
- Kleinhandel/toonzaal onlosmakelijk gekoppeld aan één van bovenstaande hoofdbestemmingen;
- Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut.

### TOELICHTEND

*In de definities wordt bepaald welke activiteiten hieronder worden gezien.*

*'gericht op verwerking en productie-, herstel-, opslag-, distributie-, en/of onderzoeksactiviteiten' laat o.a. volgende activiteiten toe:*

- *Bouwbedrijf*
- *Garagebedrijf (verkoop, onderhoud, herstelling van voertuig)*
- *Opslagbedrijf/stockagebedrijf/silo's*
- *Distributiebedrijf*
- *Agrarisch toeleverend en verwerkend bedrijf*
- *Atelier / werkplaats / reparatiebedrijf*
- *Verwerkings-/productiebedrijf*
- *Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten, zoals softwarebedrijf, onderzoek van nieuwe technologieën, spin-off van de hogeschool, ...*

Onder aanverwante activiteiten worden o.a. verstaan: wegenis en aanhorigheden, plein, parking, park, ...

*We spreken van een groep samenwerkende bedrijven indien wordt voldaan aan volgende voorwaarden:*

- *Gekoppelde bebouwing of binnen één verzamelbedrijfsgebouw.*
- *Gezamenlijke parkeerplaatsen*
- *Gekoppelde wateropvang.*

- Bedrijfsondersteunende functies;
- Bedrijventerreinondersteunende functies dienen voorzien te worden in de overdruk voor projectzone.

Per bedrijfsperceel of groep gekoppelde bedrijfspercelen kunnen ook kantoren in hoofdbestemming toegelaten worden, zolang deze maximaal 30 % van de totale bruto vloeroppervlakte beslaan.

Per bedrijf, handelsbedrijf, site met gemeenschapsvoorziening of voorziening van openbaar nut kan ook één bedrijfs- of conciërgewoning worden toegelaten geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw en met een maximaal volume van 1000 m<sup>3</sup>. Deze mag niet worden afgesplitst van het bedrijfsgebouw. Er kan ook maximaal 1 conciërgewoning worden toegelaten i.f.v. parkbeheer in het bedrijventerrein.

*Met bedrijfsondersteunende functie wordt o.a. bedoeld: administratie, sociale lokalen, technische ruimte, waterbeheersing...deel uit makend van het bedrijf.*

*Met bedrijfsondersteunende functies wordt hierbij niet bedoeld: bedrijfsrestaurant, strijkdienst, kindercrèche,...*

*Deze dienen in de overdruk voor projectzone ingericht te worden onder bedrijventerreinondersteunende collectieve functie.*

*Op die manier kan ook een afzonderlijke kantoorfunctie worden toegelaten niet gekoppeld aan het zetelend bedrijf, voor max. 30 % van de vloeroppervlakte. (Vb. een bedrijf heeft tijdelijk beperkt lagere oppervlakenood en verhuurd deel van zijn oppervlakte tijdelijk aan een kleine start-up).*

*De vorm waarin deze kantoren zich voordoen zal via het globaal inrichtingsplan worden afgetoetst en dient toelaatbaar te zijn voor een bedrijventerrein en mag niet concurrentieel zijn met de binnenstad. Zo zijn immokantoren, verzekeringskantoren,... niet gewenst, maar kan een groot studiebureau wel worden toegelaten. Uit het globaal inrichtingsplan zal bovendien moeten blijken dat de mobiliteit die het kantoor zal genereren aanvaardbaar is.*

## 2.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

### 2.2.1 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

#### 2.2.1.1. Bezetting

Nieuwe bedrijfsgebouwen **moeten** minimum 50 % van het totale bedrijfsperceel innemen.

Nieuwe bedrijfsgebouwen **mogen** max. 60 % van het totale bedrijfsperceel innemen. Delen van daken die worden ingericht met een intensief of extensief groendak, dienen niet meegerekend te worden bij deze maximale bezetting.

Deze maximale bezetting kan worden verhoogd:

- Indien wordt voldaan aan de voorschriften omtrent bufferstroken naar de woonzone of indien wordt voldaan aan een correcte aanleg van de voortuinstrook wordt tot max. 70 % bezetting toegelaten (inclusief deze bufferstroken en voortuinstrook);
- Indien het gekoppelde bebouwing betreft, of indien sprake van samenwerkende bedrijven met collectief gebruik van de buitenruimte wordt tot max. 80 % bezetting toegelaten.



Ter illustratie enkele bestaande bebouwingspercentages

Collectieve parkeergebouwen kunnen 100 % van de zone innemen (rekening houdend met de andere voorschriften).

#### 2.2.1.2. Inplanting

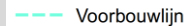
Plaatsing minimaal 5 m t.o.v. zijkavelgrens en achterkavelgrens OF op 0 m i.f.v. gekoppelde (of als gekoppeld aanschouwde) bebouwing.

Indien sprake van samenwerkende bedrijven met collectief gebruik van de buitenruimte, zijn er geen voorwaarden naar plaatsing tussen deze bedrijven.

Indien er sprake is van een zachte verkeersdoorsteek kan hiervan worden afgeweken en geldt enkel een afstand van minimaal 5 m t.o.v. de zijkavelgrens of achterkavelgrens van het naastliggend bedrijf en niet t.o.v. de zachte verkeersdoorsteek.

Plaatsing t.o.v. voorbouwlijn: voor minimaal 75 % op de voorbouwlijn, tenzij technisch onmogelijk of behoudens bestaande toestand.

*De verplichte voorbouwlijn (niet zijnde rooilijn) is aangeduid op het grafisch plan*

 Voorbouwlijn

Per bedrijfsverzamelgebouw/groep bedrijfsverzamelgebouwen dient de bebouwing eenzelfde vormgeving en materialisatie te hebben.

#### 2.2.1.3. Bouwhoogte

De maximale hoogte van de bebouwing tot op 50 m van de woonpercelen is 12 m.

De maximale hoogte vanaf 50 m van de woonpercelen is 18 m.

In op het grafisch plan specifiek aangeduide zones, kan tot 30 m gebouwd worden.



( zone bouwhoogte 30 m)

Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken i.f.v. beperkte technische installaties, specifieke constructies voor opslag en energieopwekking of voor gebouwdelen tot 1000 m<sup>2</sup> met andere specifieke eigenschappen van de bedrijvigheid

#### 2.2.1.4. Dakvorm

I.f.v. groendaken dragen daken, die worden ingericht met een intensief groendak en die een effectief nuttig gebruik zoals tuinbouw, landbouw, fruitteelt,... kennen, de voorkeur.

*Indien een onderlinge consensus geregistreerd is tussen twee eigenaars met betrekking tot gekoppeld bouwen, kan de eerste aanvrager in afwachting van de inrichting van de bebouwing van de tweede eigenaar zijn bebouwing reeds oprichten. Deze bebouwing wordt ook als gekoppeld aanschouwd, ondanks het feit dat de koppeling nog niet aanwezig is.*

*Bestaande bebouwing valt onder de algemene voorschriften ivm. bestaande bebouwing en kan hier dus van afwijken.*

*Hier kan dan bijvoorbeeld een ambachtelijk bedrijf zich koppelen met een groothandel, waarbij ook een gedeelte kleinhandel bestaat. Doordat deze functies zich onder één dak bevinden, kunnen we stellen dat ze zich binnen het totale plangebied als één bedrijf profileren.*

*Door dit te toe te laten, is er een zeer gevarieerd aanbod waarbij bovendien efficiënt ruimtegebruik wordt nagestreefd.*

*Beperkte technische installaties of specifieke constructies voor opslag en energieopwekking, zoals: schoorstenen, silo's, droogtorens, kleine windmolens, zonnepanelen...*

*specifieke eigenschappen van de bedrijvigheid, zoals een hogere noodzaak van de productiehal, opslag specifieke grondstoffen of eindproducten,...*

*Best beschikbare energieopwekkende inrichtingen zoals o.a. zonnepanelen*

De dakvorm is vrij.

Dakterrassen en zonnepanelen zijn toegelaten;

Er moet voldaan worden aan volgende voorwaarden:

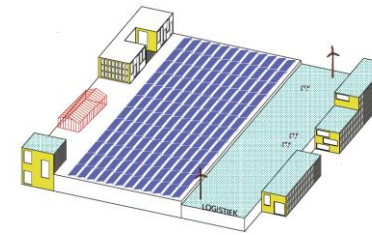
- Verplicht min. 25 % ingericht als extensief of intensief groendak of best beschikbare energieopwekkende installaties, tenzij technisch onmogelijk en/of i.f.v beperkte uitbreidingen/herbouw/verbouwingen tot een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>;
- De dakvormen binnen één bedrijfsverzamelgebouw of groep samenwerkende gekoppelde bedrijfsgebouwen moeten op elkaar afgestemd worden en mogen collectief voldoen aan deze voorwaarden.

2.2.1.5 Algemeen architectonisch voorkomen - materiaalgebruik

Nieuwe voorgevels dienen ingericht te worden als uithangborden, minimaal dient elke nieuwe voorgevel ingericht te worden als 'architectonisch interessante' gevel.

Bijkomend kan gekozen worden voor volgende optionele geveluitvoeringen:

- Productieproces als eyecatcher;
- Showroom-etalage;
- Architecturaal kantoorgebouw.

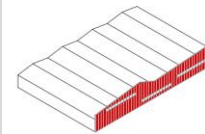


*Illustratieve schets implementatie programma op daken: serre, kleinschalige windmolen, zonnepanelen, intensief groendak,...*

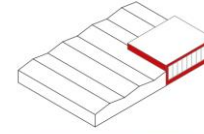
*Technisch onmogelijk, bijvoorbeeld vanuit de bestaande draagstructuur.*

*Het opgelegd percentage groendak/zonnepanelen wordt dan over de gekoppelde daken samen toegepast.*

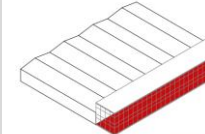
Een architectonisch interessante gevel



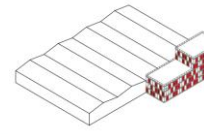
Productieproces als eyecatcher



Showroom - etalage



Nieuw architecturaal (kantoor)gebouw



4 mogelijke gevelconcepten

Zichtbare gevels van parkeergebouwen dienen voor 50 % ingericht te worden als verticale tuinen of groengevel.



Groengevel

## 2.2.2 PARKEREN

### 2.2.2.1 Gemotoriseerd verkeer

Elk bedrijf dient zijn parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen, uitgezonderd:

- Indien kan worden aangetoond dat de parkeerbehoefte samen met andere bedrijven 'collectief op eigen terrein' wordt opgevangen. Op deze wijze kan ook gemotiveerd worden om de parkeerbehoefte te minderen;
- Indien het bedrijf kan bewijzen dat zijn parkeerbehoefte wordt opgevangen in het collectief parkeergebouw.

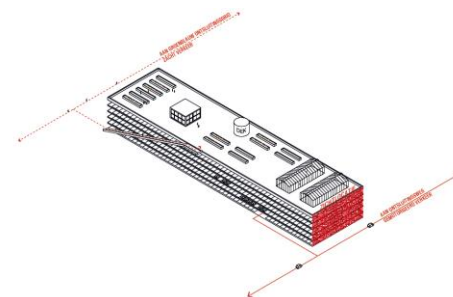
*Collectief op eigen terrein: op het collectief in eigendom zijnde terrein*

**Ondergronds parkeren is toegelaten.**

### 2.2.2.2 Parkeergebouw

De inplanting, inrichting en locatiekeuze van een collectief parkeergebouw moet cumulatief voldoen aan volgende voorwaarden:

- Zichtbare locatie vanaf het openbaar domein met hoge architecturale beeldkwaliteit;
- Vlotte bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer vanaf hoofdontsluiting;
- Vlotte bereikbaarheid voor zachte weggebruiker: geënt op het padengrid voor vlotte link tussen parking en bedrijven.



*Illustratieve weergave randvoorwaarden locatiekeuze parkeergebouw(en)*

## 2.2.3 NIET-BEBOUWDE DELEN

### 2.2.3.1. Algemeen

Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn bij de heraanleg van de niet-bebouwde ruimte en alle bijhorende nutsvoorzieningen zijn toegelaten.

### 2.2.3.2. Constructies en opslag

Alle niet hinderlijke constructies die nodig of nuttig zijn voor deze bestemming(en) zijn toegestaan indien ruimtelijk verantwoord.

De inrichting van beperkte technische installaties of specifieke constructies met beperkte oppervlakte is steeds mogelijk.

Stapelplaatsen in open lucht zijn toegelaten tot maximaal 5 m hoogte, indien geclusterd bij de bebouwing en visueel afgeschermd. Opslag van wrakken is niet toegelaten.

Nieuwe laad- en loskaaien moeten zo worden ingericht dat ze geen weerslag hebben op de overdrukzone voor voortuinstrook.

*Zie ook 'overdrukzone voor voortuinstrook'*

### 2.2.3.3. Verharding

Circulatie ruimte in functie van branddoorgangen wordt steeds maximaal aangelegd in waterdoorlatende materialen.

### 2.2.3.4. Ontsluiting

Het voorzien van een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer naar de Hoge Heerweg is niet toegestaan, behoudens bestaande toestand.

### 2.2.3.5. Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten als draadafsluiting al dan niet begroeid door klimplanten en/of als levende haag en hebben een maximale hoogte van **3m**.

Afsluitingen zijn niet toegestaan in volgende zones:

- De overdruk 'voortuinstrook', tenzij indien grenzend aan een achtertuin of zijtuinstrook, niet zijnde voortuinstrook;
- De overdruk 'bermenlandschap';

**Uitzonderingen hierop zijn:**

- In de overdrukzone 'bufferlandschap' zijn afsluitingen wel toegestaan voor zover zij het recreatief medegebruik van de zone niet hinderen, en geen hypotheek leggen op de realisatie van het zachte verkeersnetwerk (zgn. padengrid).
- In de overdrukzones 'voortuinstrook' en 'bufferlandschap' zijn afsluitingen toegestaan voor zover kan aangetoond worden dat deze noodzakelijk zijn voor

de soort bedrijvigheid, of voor voortzetting van de huidige werking van het bedrijf.

2.2.3.6 Niet verharde delen

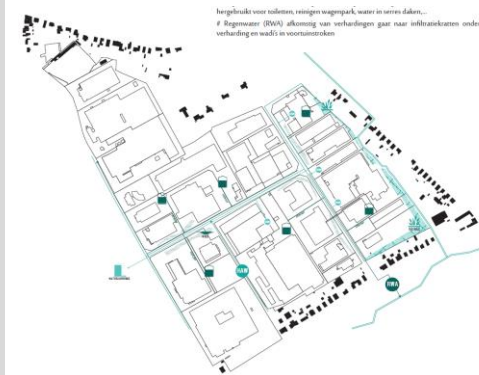
De niet bebouwde en niet verharde delen worden ingericht als groenzones.

Binnen percelen met eenzelfde beheerder of groep beheerders moet een samenhang bestaan in de groenaanleg. Bovengrondse infiltratievoorzieningen worden hierbij ook als groenzones aanschouwd.

De waterhuishouding moet per bedrijfsverzamelgebouw in een collectief systeem worden uitgewerkt en ingericht. De infiltratie en/of buffervoorzieningen kunnen ook in andere bestemmingszones binnen dit RUP worden uitgewerkt en ingericht.

*Dit is o.a. het geval indien de productie van het bedrijf onderworpen is aan strikte regels van certificeringsorganismen en het voorzien van afsluitingen hierbij een belangrijk aspect vormt.*

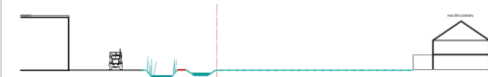
*Dit zal worden beschreven in het informatief inrichtingsplan.*



*Huishoudelijk afvalwater kan worden afgeleid naar een rietveld in de bufferzone, deze wordt gescheiden van de waterloop dmv een talud dat ook als wandelpad kan gebruikt worden.*

*Regenwater afkomstig van daken gaat naar regenwatertanks. Dit water kan worden hergebruikt voor toiletten, reinigen wagenpark, water in serres op de daken,...*

*Regenwater afkomstig van verhardingen gaat naar infiltratiekragen onder de verharding en wadi's in voortuinstroken.*



*Schets inpassing rietveld (links) en waterloop (rechts) met wandelpad ertussen*

2.2.4 PUBLICITEIT

Er is 1 publiciteitsbord per bedrijf toegelaten, aangebracht aan de voorgevel onder volgende voorwaarden:

- In harmonie met de voorgevel en het algemeen straatbeeld;
- De maximum toelaatbare totale oppervlakte van de publiciteit per bedrijf is 10 % van de voorgevel, met een maximale oppervlakte van 9 m<sup>2</sup>;
- Het bedekken van gevelopeningen is altijd verboden;



- Op min. 1 m van de zijdelingse hoek of grens van het gebouw;
- De max. hoogte wordt bepaald door de hoogte van desbetreffende en aanpalend gebouw;
- De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels;
- Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven;
- Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan;
- De publiciteit van bedrijven ondergebracht in eenzelfde bedrijfsverzamelgebouw of groep bedrijfsverzamelgebouwen dient op elkaar afgestemd te worden.

Max. 1 uithangbord in de voortuin op sokkel met maximale hoogte 5 m en breedte 0,5 m op min. 2 m van de zijperceelsgrens en rooilijn.

## 2.2.5 INFORMATIEF GLOBAAL INRICHTINGSPLAN

Bij aanvragen voor een project met een belangrijke ruimtelijke impact wordt informatief een geïntegreerd inrichtingsplan gevoegd.

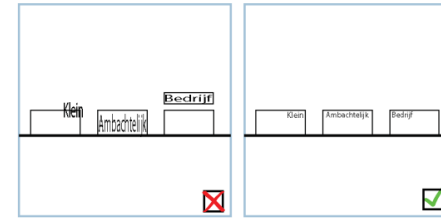
Deze studie maken deel uit van het aanvraagdossier en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviserende instanties, overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.

Minimum volgende zaken staan hierin aangegeven:

- Het te realiseren programma, zowel voor de bebouwde als onbebouwde ruimte;
- De specifieke inplanting en volumes van de bebouwing;
- De voorzieningen die worden getroffen i.f.v. duurzaamheid;
- De ontsluitingsstructuur voor gemotoriseerd verkeer en de inplanting van de parkeerplaatsen;
- Situering en types van groene ruimten;
- De voorziene verhardingen met hun bedoelde functie;
- De relatie met de omliggende percelen;
- De voorzieningen inzake hemelwaterbuffering en afwatering;
- De voorziene maatregelen inzake kwalitatief materiaal en duurzaam energie- en watergebruik.

Hierbij komen volgende kwalitatieve criteria aan bod:

- Architecturale en landschappelijke kwaliteit;
- Ecologische kwaliteit van de groenstructuur;
- Kwalitatief materiaal en duurzaam energie- en watergebruik;



*Er wordt gestreefd naar een verwijzing op sobere informele wijze, hierboven een schetsmatige voorstelling van wat wel en niet kan.*

De aard en omvang van het project bepaalt of een inrichtingsstudie al dan niet relevant is. Volgende projecten hebben o.a. een belangrijke ruimtelijke impact:

- Een project waarbij een verdubbeling van de bruto-vloeroppervlakte wordt nagestreefd;
- Een volledige reorganisatie van één of meerdere percelen;
- Een project waarbij een toename van het aantal mobiliteitsbewegingen met 25 % of meer wordt vooropgesteld.

Het gaat om een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.

Aan de hand van het Globaal inrichtingsplan moet de aanvrager aantonen dat een kwalitatief project wordt gerealiseerd.

- Toegankelijkheid voor alle gebruikers;
- Verkeersveiligheid.

Elke nieuwe aanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

## 2.3 OVERDRUKKEN EN INDICATIEVE AANDUIDINGEN

### 2.3.1 INDICATIEVE AANDUIDING ZACHTE VERKEERSDOORSTEEK



#### 2.3.1.1. Algemeen

Om functionele relaties te leggen dient ter hoogte van deze indicatieve aanduidingen een robuust padengrid aangelegd te worden met een minimale vrije breedte van 2,5 m.

De verbinding kan maximaal 30 m verschuiven t.o.v. de denkbeeldige as van de symbolische aanduiding.

Enkel indien afsluitingen aan weerszijden van de verbinding om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk zijn, kunnen deze worden toegelaten onder de vorm van een draadafsluiting al dan niet begroeid met streekeigen beplanting of een levende haag.



## 2.3.2

OVERDRUK PROJECTZONE BEDRIJVIGHEID2.3.2.1. Bestemming

Binnen deze overdrukzone zijn bijkomend aan onderliggende bestemmingszone en indien niet hinderlijk voor de woonomgeving, volgende functies in hoofdbestemming toegelaten:

- Bedrijventerreinondersteunende en collectieve functies;
- Evenementenruimte/polyvalente zaal/opleidings- en congrescentrum;
- Installaties voor energierecuperatie en –productie.
- Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut aanleunend bij bedrijvigheid of onderzoeksactiviteiten

2.3.2.2. Collectieve buitenruimte

Binnen deze overdrukzone kan in functie van het voorzien van collectieve buitenruimte afgeweken worden van het verplichte minimale bebouwingspercentage van 50 %.

2.3.2.3. Informatief globaal inrichtingsplan

Bij elke stedenbouwkundige aanvraag, niet zijnde een beperkte verbouwing/uitbreiding met een oppervlakte van minder dan 200 m<sup>2</sup> wordt een geïntegreerde inrichtingsstudie met mobiliteitsnota gevoegd, dat het totaalconcept van de zone omvat waarop minimum de volgende zaken staan aangegeven:

- Het te realiseren programma, zowel voor de bebouwde als onbebouwde ruimte;
- De specifieke inplanting en volumes van de bebouwing;
- De voorzieningen die worden getroffen i.f.v. duurzaamheid;
- Ontsluiting, interne circulatie en verblijfsruimten voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers, voetgangers);
- De verhouding tot wat al gerealiseerd is in de projectzone;
- De relatie met de omliggende percelen;
- De voorzieningen inzake hemelwaterbuffering en afwatering;

*Realisatie van een goede doorwaadbaarheid voor voetgangers doorheen het bedrijventerrein via robuust padengrid.*

*'Bedrijventerrein'ondersteunende en collectieve functies zijn functies die collectief ondersteunend zijn voor het gehele bedrijventerrein, niet voor een welbepaald bedrijf, maar tegelijk ook niet los kunnen gezien worden van het bedrijventerrein, zoals o.a.:*

- *Crèche*
- *Strijkdienst, wasdienst,...*
- *Bedrijfsresto*
- *Gemeenschapsvoorzieningen die aanleunen bij bedrijvigheid, zoals loods voor gemeentelijke technische dienst, gemeentelijke werkloosden*

*Collectieve buitenruimte zoals collectieve parking, groenvoorziening, ...*

*Aan de hand van de inrichtingsstudie moet de aanvrager aantonen dat een goede beeldkwaliteit en een kwalitatief project wordt gerealiseerd, rekening houdend met de bestaande situatie en waarbij voldoende mogelijkheden blijven om een kwalitatief project te realiseren op aanpalende delen*

- De voorziene maatregelen inzake kwalitatief materiaal en duurzaam energie- en watergebruik.

Bij een inrichtingsstudie moet minstens aandacht besteed zijn aan volgende kwalitatieve beoordelingscriteria:

- een zuinig en optimaal gebruik van de bebouwbare oppervlakte;
- duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik;
- minimale hinder t.a.v. omgeving op vlak van mobiliteit, reclame en bebouwing;
- kwalitatieve aanleg gebieden met (semi-)publiek gebruik;
- de inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de deelzone en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de deelzone.

Elke nieuwe aanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De mobiliteitsnota geeft minstens een toelichting bij de te verwachten verkeersbewegingen (aard, aantal, tijdstip) en geeft aan of er voldoende parkeerplaatsen en voldoende comfortabele fietsenstallingen zijn voorzien.

### 2.3.3 OVERDRUK VOORTUINSTROOK



#### 2.3.3.1. Algemeen

Ter hoogte van deze overdruk moet een zone met voortuinstrook aangelegd worden i.f.v. de inkleding van het terrein t.o.v. de openbare weg. Er dient hierbij gestreefd te worden naar een geïntegreerde landschappelijke eenheid met het openbaar domein, waarin ook plaats is voor groene ontspanningsruimten en collectieve waterbuffering onder de vorm van wadi's en natuurlijke grachten.

De voortuinstrook wordt opgevat als een landschappelijke strook van gevel tot gevel en zal hoofdzakelijk ingericht worden met lage streekeigen beplantingen afgestemd op de plaatselijke bodemcondities, de bestaande hoogstambomen dienen hierbij (maximaal) behouden te blijven.

#### 2.3.3.2. Verhardingen en parkeren

Het betreft een hoofdzakelijk onverharde groene ingerichte zone, waarbij de verhardingen worden beperkt tot:

- Publieke voetpaden;
- Collectieve fietsenstalplaatsen;
- Verhardingen i.f.v. onderhoud van collectieve waterhuishouding;
  - Er kan afgeweken worden van het collectieve karakter van de waterhuishouding, indien kan aangetoond worden dat aan onderstaande voorwaarden cumulatief wordt voldaan:
    - een samenwerking met aangrenzende bedrijven tot collectieve huishouding is op dat ogenblik niet mogelijk én;
    - de infrastructuur wordt zo ingericht dat deze kan aansluiten op een collectieve waterhuishouding in de toekomst én;
    - de beeldkwaliteit wordt afgestemd op deze van de rest van het bedrijventerrein.
- Noodzakelijke toegangen tot het bedrijfsperceel;
- Brandwegen aangelegd met groene waterdoorlatende materialen;
- Verhardingen ter hoogte van bestaande laad- en loskaaien, waarbij anders het laden en lossen niet meer mogelijk zou zijn. Nieuwe laad- en loskaaien moeten zo worden ingericht dat ze geen weerslag hebben op deze overdrukzone;
- Een collectieve (beheerde) publieke bezoekersparking, waarbij dient voldaan te worden aan:
  - min. 1 boom of plantvak van min. 2,5 m<sup>2</sup> per 10 parkeerplaatsen;
  - 100 % van de oppervlakte van de parking moet in groene waterdoorlatende parkeerplaatsen voorzien worden met uitzondering van aangepaste parkeerplaatsen;
- Bedrijven kunnen 50 % van de zone gelegen voor hun bedrijfsperceel inrichten met private parkeerplaatsen aangelegd met groene waterdoorlatende materialen indien zij cumulatief voldoen aan volgende duurzame voorwaarden:
  - Minimum 50 % van de bebouwde oppervlakte op het bedrijfsperceel wordt ingericht met een intensief groendak of zonnepanelen;
  - Minimum 20 % van de onbebouwde zone op het bedrijfsperceel wordt ingericht met groenaanleg en/of i.f.v. waterhuishouding.

*Groene waterdoorlatende materialen, zoals grasdallen, grindgazon,...*

*Aangepaste parkeerplaatsen zoals voor personen met een beperking,...*

### 2.3.3.3. Permanente bebouwing en constructies

Permanente bebouwing en constructies zijn enkel toegelaten i.f.v. volgende collectieve functies:

- Collectieve fietsenstallingen;
- Gebouwen i.f.v. collectief centraal parkbeheer;

- Ondergrondse afval (ophalings)systemen met beperkte bovengrondse constructie;
- Constructies i.f.v. onderhoud van collectieve waterhuishouding. Er kan afgeweken worden van het collectieve karakter van de waterhuishouding, indien kan aangetoond worden dat aan onderstaande voorwaarden cumulatief wordt voldaan:
  - een samenwerking met aangrenzende bedrijven tot collectieve huishouding is op dat ogenblik niet mogelijk én;
  - de infrastructuur wordt zo ingericht dat deze kan aansluiten op een collectieve waterhuishouding in de toekomst én;
  - de beeldkwaliteit wordt afgestemd op deze van de rest van het bedrijventerrein.

Bestaande permanente gebouwen die binnen deze zone zijn gelegen, kunnen ook herbouwd worden, op voorwaarde dat de nieuwe gevel wordt ingericht volgens één van de drie optionele inrichtingsprincipes zoals gedefinieerd bij materialisatie.

#### 2.3.3.4 Tijdelijke bebouwing en constructies

'Tijdelijke gebouwen/constructies' in de voortuinstrook worden wel toegelaten op volgende voorwaarden:

- Zij dienen bij te dragen aan de beeldkwaliteit en leefbaarheid van het bedrijventerrein en worden ingericht met architectonisch interessante gevels, materiaalkeuze in functie van architectonisch concept;
- Enkel in te vullen met functies die een meerwaarde hebben voor de omgeving;
- De aanvraag voor een tijdelijk gebouw geldt voor maximaal 1 gebouw per bedrijfspersceel, voor een maximale periode van 3 jaar.
- Enkel voor bedrijfspercelen waarvan de voorgevel voldoet of zal voldoen aan de opgelegde voorschriften omtrent materialisatie of waarvoor een dergelijke bouwaanvraag wordt ingediend;
- Een tijdelijk gebouw of constructie heeft een maximale oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> en maximale hoogte van 7 m en wordt ingeplant op minimaal 5 m van de zijperceelsgrens en 2m van de rooilijn.

Vb. onthaalgebouw



Onder 'functies met meerwaarde voor de omgeving' verstaan:

- *Geen opslagruimte of vergelijkbare functies*
- *Incubator*
- *Opleidingscentrum*
- *Crèche, strijkdienst, beperkte fitness*
- *Pop-up winkel / tentoonstellingsruimte ter promotie van een bedrijf uit Industriepark-Noord*
- *Horeca specifiek gericht op bedrijfsevents + beperkt terras.*
- *Principe 'open keuken', waarbij tijdelijk een bedrijfsactiviteit 'in de kijker' wordt gezet.*
- *Kantoorruimte indien renovatie/opwaardering van de bestaande kantoren of indien nieuw kantoordeelte in opbouw.*
- *Ter promotie van het duurzaam/groen karakter van het bedrijventerrein of bedrijf.*

2.3.3.5. Koppeling voortuin en bedrijfsperceel

De voortuinstrook is onlosmakelijk verbonden met de bedrijfskavel en mag dan ook vormelijk niet worden afgesplitst. Er kan geen aparte ontsluiting of parking worden ingericht i.f.v. de bebouwing of constructies in de voortuinstrook.



Referentie Open Lab Ebbinge

2.3.4 OVERDRUK BERMENLANDSCHAP



2.3.4.1. Algemeen

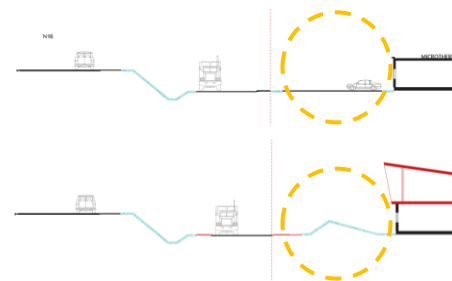
Ter hoogte van deze overdruk wordt een landschappelijke inpassing door middel van een bermenlandschap bepaald.

Het bermenlandschap wordt opgevat als een landschappelijke strook tussen de N16 en de gevel van de bedrijfsgebouwen. In dit landschappelijke profiel wordt de hoofdontsluitingsweg geïntegreerd.

De overdrukzone wordt ingericht met een talud dat wordt aangeplant met extensief beheerd grasland.

Gebouwen, opslag, publiciteitsinrichtingen en parkeerinrichtingen zijn niet toegelaten, met uitzondering van fietsstalplaatsen.

De verharde ruimte wordt beperkt tot verhardingen i.f.v. toegankelijkheid, openbare wegen inclusief fietspaden, fietsdoorsteken.



Het gaat hier om een streefbeeld, de effectieve inrichting (en dan vooral de inrichting van de gracht) dient steeds afgetoetst te worden op haalbaarheid in kader van waterafvoer en dit steeds in overleg met de wegbeheerder.

2.3.5 OVERDRUK BUFFERLANDSCHAP



2.3.5.1. Algemeen

Ter hoogte van deze overdruk wordt een landschappelijke inpassing door middel van een bufferlandschap bepaald, met hierin ruimte voor een rietveld en stadslandbouw, alsook beperkte medegebruik onder de vorm van een wandelpad. De zone wordt begeleid door minimum 1 bomenrij met kwaliteiten als zichtbuffer.

Het bufferlandschap wordt opgevat als een landschappelijke strook met streekeigen en standplaatsgebonden groen met ruimte voor:

Zie profiel

- Een rietveld voor collectieve waterzuivering van het huishoudelijk afvalwater van het bedrijventerrein;
- Kleinschalige initiatieven i.f.v. stadslandbouw;
- Inrichting padengrid;
- Versterking van het natuurlijk karakter van de waterloop.

Het aanbrengen van kleinschalige niet-overdekte constructies gericht op het semi-publieke karakter en laagdynamisch recreatief medegebruik is toegelaten;

Het aanbrengen van kleinschalige overdekte constructies gericht op het gebruik i.f.v. stadslandbouw is toegelaten onder volgende voorwaarden:

- Maximale oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> per constructie;
- Inplanting op min. 1 m van de perceelsgrens;
- Maximale hoogte van 3,5 m.

Verhardingen zijn enkel toegelaten i.f.v. toegankelijkheid en branddoorgangen en zijn aangelegd in groene waterdoorlatende materialen.

2.3.6

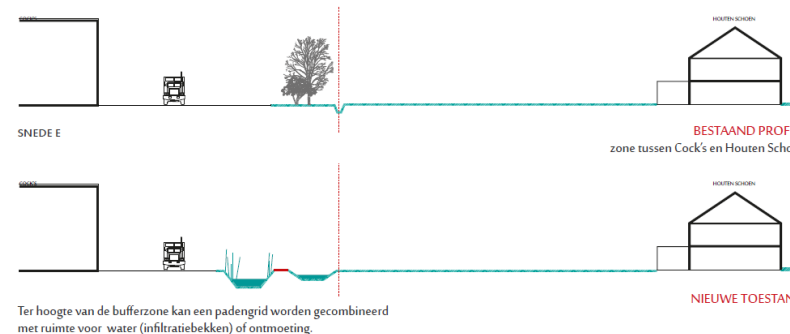
**INDICATIEVE AANDUIDING BEHOUD BESTAANDE FUNCTIE**



Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding kan de bestaande inrichting behouden blijven, zolang de aanwezige functie binnen de bestaande functiecategorie blijft.

Ook herbouw is toegelaten bij behoud van deze functiecategorie.

Bij aanvraag tot uitbreiding van de bebouwing en bij vraag tot functiewijziging, dient voldaan te worden aan de voorschriften van onderliggende bestemmingszone.



*Voor waterzuivering door middel van een rietveld wordt gerekend met een benodigde oppervlakte van 3 m<sup>2</sup> rietveld per werknemer waarvan het water wordt afgevoerd naar het rietveld.*

Het betreft een bestaand door de stad erkend kinderdagverblijf.



## ART. 3 ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut'

ART.	VERORDENEND	TOELICHTEND
<b>3.1</b>	<b>BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>	
3.1.1	<p>Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut.</p> <p>De inrichting van maximaal één conciërgewoning met een maximaal volume van 1000 m<sup>3</sup> is toegelaten.</p>	Onder de vorm van o.a. buitenschoolse kinderopvang, jeugdverenigingen, sport en spel,...
<b>3.2</b>	<b>INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>	
3.2.1	<b>BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN</b>	
	<p><u>3.2.1.1. Bezetting</u> De zone mag voor maximaal 20 % bebouwd worden.</p> <p><u>3.2.1.2. Inplanting</u> De afstand tot de zij- en achterkavelgrens is gelijk of groter dan de kroonlijsthoogte.</p> <p><u>3.2.1.3. Bouwhoogte</u> De bouwhoogte van de hoofdgebouwen wordt bepaald op maximaal 12 m</p> <p><u>3.2.1.4. Dakvorm</u> Vrij</p>	

### 3.2.2 NIET-BEBOUWDE PERCELSDELEN

#### 3.2.2.1. Algemeen

Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn bij de heraanleg van de niet-bebouwde ruimte en alle bijhorende nutsvoorzieningen zijn toegelaten.

#### 3.2.2.2. Niet-verharde delen

De niet-verharde delen worden ingericht als landschappelijke tuin, waarin de groeninrichting dominant aanwezig is:

- Waardevolle bomen worden zoveel als mogelijk behouden;
- De niet verharde delen worden groen ingericht als speel- en ontspanningsruimte;
- Minimum 70 % van de onbebouwde ruimte dient onverhard te blijven.

#### 3.2.2.3. Verharde delen

Verhardingen dienen steeds uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen of dienen af te wateren in onverharde delen binnen de zone, tenzij dit technisch onmogelijk is.

### 3.2.3 GLOBAAL INRICHTINGSPLAN

Bij elke stedenbouwkundige aanvraag, niet zijnde een beperkte verbouwing/uitbreiding met een oppervlakte van minder dan 200 m<sup>2</sup> wordt een geïntegreerde inrichtingsstudie gevoegd, dat het totaalconcept van de zone omvat waarop minimum de volgende zaken staan aangegeven:

- Het te realiseren programma;
- De specifieke inplanting en volumes van de bebouwing;
- Ontsluiting en parkeren;
- De relatie met de omliggende percelen;
- De voorzieningen inzake hemelwaterbuffering en afwatering;

Bij een inrichtingsstudie moet minstens aandacht besteed zijn aan volgende kwalitatieve beoordelingscriteria:

- een zuinig en optimaal gebruik van de bebouwbare oppervlakte;

*Aan de hand van de inrichtingsstudie moet de aanvrager aantonen dat een goede beeldkwaliteit en een kwalitatief project wordt gerealiseerd, rekening houdend met de bestaande situatie.*

- minimale hinder t.a.v. omgeving op vlak van mobiliteit en bebouwing;
- kwalitatieve aanleg gebieden met (semi-)publiek gebruik;
- de inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de deelzone.

**ART. 4 ZONE VOOR WEGENIS**



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'lijninfrastructuur'

ART. VERORDENEND

**4.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN**

4.1.1 Deze zone is bestemd voor de inrichting van openbare wegenis.

Voorzieningen voor het normaal functioneren van verkeer en aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en groenvoorzieningen zijn toegelaten.

Overheids- en nutsgebouwen en –constructies kunnen eveneens worden opgericht.

**4.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN**

4.2.1 NIET BEBOUWDE RUIMTE

4.2.1.1. Algemeen

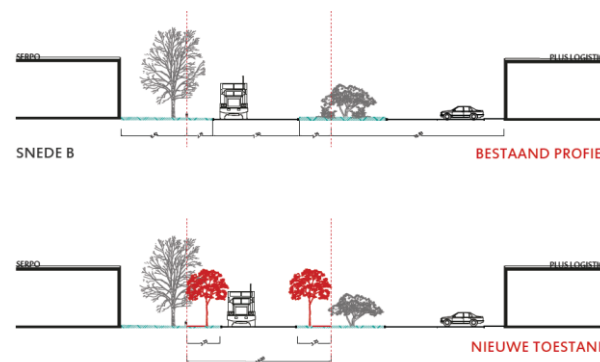
Bij de inrichting van de zone dienen steeds volgende aspecten in acht genomen te worden:

- De continuïteit;
- Voorzien in een veilige ontsluiting;
- De veiligheid voor fietsers en voetgangers moet steeds gegarandeerd worden;
- Optimale zichtbaarheid voor alle verkeersdeelnemers.

In de zone tussen de rooilijn en de rand van de weg kunnen eventueel gemeenschappelijke, openbare parkeerplaatsen gerealiseerd worden in een waterdoorlatende verharding.

4.2.1.2. Constructies

TOELICHTEND



Schets gewenste inrichting ontsluitingswegen gelegen in het bedrijventerrein.

Publiciteitsinrichtingen en afsluitingen zijn niet toegestaan.

Ter hoogte van strategisch gekozen punten in het industriepark is een uniform bewegwijzeringsconcept met wegwijzer en infobord mogelijk onder volgende voorwaarden:

- Duidelijk gericht op bedrijvigheid;
- Enkel gericht naar de handelszaken en bedrijven gelegen in het bedrijventerrein;
- Uniforme en neutrale vormgeving.

#### 4.2.1.3. infrastructuur voor geclusterde of gekoppelde (energie)voorzieningen

Het voorzien van infrastructuur voor geclusterde of gekoppelde (energie)voorziening en, kan toegelaten worden op voorwaarde dat de regelgeving dit toelaat en de nodige goedkeuringen bij bevoegde instanties werden verkregen.

*Zoals o.a. een datakabel onder of boven de wegenis, het behoud van een bestaande vergunde transportbrug, het voorzien van een nieuwe directe elektriciteitslijn tussen verschillende bedrijven/bedrijfslocaties en/of andere energieverbruikers, het voorzien van een warmtenet,...*