

RUP Galgenberg

Gemeente Berlare

Stedenbouwkundige voorschriften

Ontwerp voor definitieve vaststelling



Gemeentebestuur Berlare
Dorp 22
9290 Berlare

Grontmij Vlaanderen
Gent, januari 2014

Verantwoording

Titel : RUP Galgenberg Berlare

Subtitel : Toelichtingsnota en voorschriften

Projectnummer : 287895

Referentienummer :

Revisie : 1

Datum : januari 2014

Auteur(s) : LCR

E-mail adres : leen.coorevits@grontmij.be

Gecontroleerd door : GVW

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door :

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Meersstraat 138A
B-9000 Gent
T +32 9 241 59 20
F +32 9 241 59 30
gent@grontmij.be
www.grontmij.be

VERORDENEND DEEL

Het verordenend gedeelte van het RUP Galgenberg bestaat uit:

- Grafisch plan
- Stedenbouwkundige voorschriften

De stedenbouwkundige voorschriften worden in onderstaande tabel weergegeven.

Art. 0 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

0.1 Waterhuishouding en integraal waterbeheer

Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast, zoals het (her)aanleggen, verplaatsen en onderhouden van open grachten of infrastructuur in functie van retentie van hemelwater en voor het instandhouden van het bergingsvolume, zijn toegelaten voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer. Daarbij dient het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk behouden te worden.

Regenwater moet in eerste instantie maximaal opgevangen en hergebruikt worden. In tweede instantie moet het kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen gekoppeld aan vertraagde afvoer. Het buffervolume dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de verharde oppervlakte.

In alle zones is het naast de hoofdbestemming daarom toegelaten waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied. Deze waterpartijen en afwateringsgrachten kunnen collectief georganiseerd worden.

0.3 Archeologisch vooronderzoek

Voorafgaand aan vergunningsplichtige bouw- en grondwerken met impact op de ondergrond in het plangebied, zal in overleg met de bevoegde overheidsdiensten Onroerend Erfgoed vastgelegd worden of er een archeologische prospectie met ingreep in de bodem dient te gebeuren. Zo kan worden uitgemaakt of er waardevolle archeologische sporen aanwezig zijn. Bij effectieve vondsten biedt de vigerende wetgeving een decretaal kader. Indien het vooronderzoek geen archeologische sporen oplevert, worden de percelen onmiddellijk vrijgegeven.

0.4 Nutsleidingen en -gebouwtjes

Voor zover ze de realisatie van de algemene en specifieke bestemming en het functioneren van het gebied niet in het gedrang brengen, is het herstel, de (her)aanleg of verplaatsing van bestaande en nieuwe nutsleidingen en bijhorende gebouwtjes toegestaan.

0.5 Gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen

In alle voor bebouwing in aanmerking komende bestemmingszones in dit plan mogen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen (postkantoor, kinderopvang, lokalen voor verenigingen,...) opgericht worden voor zover ze voldoen aan de bouwvoorschriften van de betreffende zone en mits deze in hun exploitatie geen hinder betekenen voor het normale functioneren van de betreffende bestemmingszone.

0.6 Overgangsbepaling gebouwen

Alle bestaande (hoofdzakelijk) vergund (geachte) gebouwen kunnen gerenoveerd en/of verbouwd worden. Bij herbouw of uitbreiding van het volume dienen de voorschriften van onderhavig RUP te worden opgevolgd. De inplanting en de bouwdiepte van de bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen kan behouden blijven bij verbouwing, uitbreiding, indien hierdoor de plaatselijke aanleg niet in het gedrang komt.

0.7 Overgangsbepaling functies

Bestaande en vergunde functie kunnen behouden blijven. Wanneer deze verdwijnen bij aanvaag tot een stedenbouwkundige vergunning voor functiewijziging, dient de bestemming van het perceel volgens onderhavig RUP te worden gerespecteerd.

0.8 Materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. Bijgebouwen worden opgetrokken in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of in hout. De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

0.9 Historisch waardevolle gebouwen

Historisch waardevolle gebouwen worden op het grafisch plan aangeduid met een paarse contour en paarse ster. Deze zijn, waar mogelijk, te behouden.

Bouwkundig erfgoed kan onderhouden, gerestaureerd, verbouwd en uitgebreid worden doch het respecteren van het karakter en de verschijningsvorm is wel steeds een voorwaarde. Bij vergunningsplichtige werken dient behoedzaam te worden omgegaan met de typische configuratie, gabariet, schaal, materialisatie van het gebouw.

Uitbreidingen dienen esthetisch en harmonisch te passen bij bestaande bebouwing. Beeldbepalende elementen in de configuratie dienen maximaal behouden te worden. Uitzondering is mogelijk in het kader van de goede ruimtelij-

ke ordening. Bij vergunningsaanvragen moet in de motivatienota worden verduidelijkt hoe wijzigingen ten goede komen aan de goede ruimtelijke ordening.

De vergunningverlenende instantie kan in geval dat een gebouw structurele gebreken vertoont, toelaten om het gebouw te vervangen door een nieuwbouw. Bij vergunningsaanvragen moet in de motivatienota worden verduidelijkt welke structurele gebreken het behoud van het gebouw verhinderen.

0.10 **Beoordelen vergunningsaanvragen**

Bij het bouwen, inrichten en het beheer moet een zo hoog mogelijk niveau van duurzaamheid worden nagestreefd, zowel m.b.t. de ruimte inname, de energiehuishouding, de waterhuishouding, de afvalstromen als m.b.t. het materiaalgebruik. De invulling van de verschillende bestemmingszones moet ook gebeuren met aandacht voor een hedendaagse architectuur en/of kwalitatieve landschappelijke inrichting, de draagkracht van de omgeving en de relatie met de aanpalende functies.

Om antwoord te geven op deze criteria zal de aanvrager zijn dossier voldoende uitgebreid opmaken en de nodige motivaties toevoegen waarbij aangetoond wordt dat aan de verschillende kwaliteitscriteria wordt voldaan. De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of hieraan wordt voldaan. Bij de beoordeling hiervan worden daarbij minstens de volgende criteria afgewogen:

Zuinig ruimtegebruik:

- Het bouwen van nieuwe gebouwen op een compacte manier;
- Maximaal clusteren van gebouwen en functies op het perceel;
- Het vermijden van onbenutte restructies;
- Het stapelen van functies in meerdere lagen;
- Het verweven van meerdere functies binnen een zelfde ruimte;

Waterhuishouding:

- Het voldoen van de aanvraag tot stedenbouwkundige voorschriften aan de vigerende decretale bepalingen met betrekking tot het integraal waterbeleid en het nodige buffervolume.
- Verhardingen in waterdoorlatende materialen of indien niet-doorlaatbare materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende niet-verharde delen voor infiltratie, tenzij door de milieuwetgeving strengere eisen worden voorzien.

VERORDENEND DEEL

TOELICHTING

- Het maximaal beperken van verhardingen tot wat strikt noodzakelijk is;
- De mogelijkheid tot gebruik van (delen van) het afwateringssysteem als een attractief ruimtelijk element binnen zijn omgeving.

Energie-aspecten:

- Het oriënteren en concipiëren van leefruimtes binnen woningen, kantoorruimten en publieke voorzieningen met oog voor een optimale energetisch bewuste inplanting en oriëntatie van de gebouwen en/of delen ervan, om op passieve wijze en eventueel actieve wijze maximaal gebruik te kunnen maken van het zonlicht.

Materiaalgebruik en bodemverzet

- Gebruik kwalitatieve en duurzame materialen;
- Het ter plekke houden, gebruiken of herbruiken van materie of materialen.
- Reliëfwijzigingen worden beperkt tot wat nodig is voor het realiseren van de bestemming. Hierbij dient voldoende aandacht te gaan naar de impact van de reliëfwijziging op de waterhuishouding van het gebied, die niet in het gedrang mag komen. Bij elke aanvraag van reliëfwijziging worden de bouwtechnische redenen van de reliëfwijziging aangetoond.

Landschappelijke en architecturale kwaliteit

- architecturale kwaliteit van de gebouwen;
- volwaardige gevelafwerking van de gebouwen;
- kwalitatieve aanleg van de niet-bebouwde delen;
- evenwichtige inplanting van verhardingen en constructies;
- een zinvolle relatie van de bebouwing met het openbaar domein (representatieve voorgevels);
- contextuele inpassing in het straatbeeld en de omgeving;
- het garanderen van voldoende lichtinval, bezonning en privacy van nabijgelegen gebouwen;
- geen negatieve invloed op het mobiliteitsaspect;
- voldoende voorzieningen inzake afwatering.

VERORDENEND DEEL**TOELICHTING****Art. 1 WOONGEBIED**

'CATEGORIE 1: 'WONEN'

1.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor wonen en woonondersteunende voorzieningen.

Toegelaten nevenbestemmingen zijn:

- vrije beroepen,
- kantoren,
- diensten,
- detailhandel,
- toeristische logies,
- kleinschalige horeca.

Maximaal 25% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen kan voor nevenfuncties gebruikt worden. Deze nevenfuncties kunnen zowel in de hoofdgebouwen als in de bijgebouwen worden toegelaten.

1.2 Bebouwingswijze

De zone kan ingericht worden met ééngezinswoningen, tweegezinswoningen en zorgwoningen onder de vorm van open, halfopen en gesloten bebouwing.

Hoofdgebouw**1.3 Inplanting**

- Plaatsing ten opzichte van de rooilijn:
 - Min. 0m – max. 5m, tenzij een verplichte voorbouwlijn werd aangegeven op het grafisch plan.
 - Bij koppelen is het gebouw waartegen aangebouwd wordt bepalend.
- Plaatsing ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen:
 - Bij koppeling: 0 m
 - Bij niet-koppelen: min. 3.00 m.
- Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens: min. 8 m

Woonondersteunende voorzieningen: openbare verharde ruimten (pleinen, parkeerplaatsen, straten,...), openbare groene ruimten (buurtparkje, speelplein, graspartijen, ...),

VERORDENEND DEEL**TOELICHTING****Art. 1 WOONGEBIED**

'CATEGORIE 1: 'WONEN'

1.4 Bouwdiepte

- Gelijkvloers max. 18,00m, op verdiep max. 12,00m;

1.5 Bouwhoogte

- Maximaal 2 bouwlagen en een dakverdieping;
- Maximale nokhoogte: 12,00 m.

1.6 Dakvorm

De dakvorm is hellend of plat.

Bijgebouw**1.7 Inplanting**

- Plaatsing ten opzichte van het hoofdgebouw
 - Minstens 3.00 m achter de achterste bouwlijn;
- Plaatsing ten opzichte van de zij- en achterkavelgrens:
 - Bij koppelen: 0m op de perceelsgrens waartegen aangebouwd wordt;
 - Bij niet-koppelen: min. 2.00 m.

1.8 Volume

- Oppervlakte: maximale totale grondoppervlakte van 50 m² per perceel;
- Maximale bouwhoogte: 4,5 meter;
- Dakvorm: plat of hellend.

De bouwdiepte wordt gemeten vanaf de voorgevel en mits de bouwvrije afstanden gerespecteerd worden.

Aan elke bouwlaag wordt een normatieve hoogte van maximum 3.50 meter toebedacht. Bij bestaande woningen met een hogere kroonlijst dan 7m, kan de bestaande kroonlijsthoogte behouden worden.

Bij koppeling dient een harmonieus aaneenschakeling/overgang tussen de gelijkaardige gebouwen te gebeuren;

Niet-bebouwde delen

De niet bebouwde delen dienen ingericht te worden als tuin.

1.9

Verhardingen en niet-overdekte constructies

- De niet bebouwde ruimte van het perceel binnen deze zone dient voor minimum 50% onverhard te blijven.
- Verhardingen in functie van opritten, parkeerplaatsen, terrassen en voetpaden zijn toegestaan. De verharding dient hierbij uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen of indien niet-doorlaatbare materialen gebruikt worden, dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende niet-verharde delen voor infiltratie.
- Verhardingen voor niet-overdekte constructies zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:
 - De maximale totale oppervlakte van deze constructies is 60m²;
 - De maximale hoogte van opbouw is 0,80m;
 - De maximale diepte is 2m;
 - Plaatsing gebeurt niet in de voortuinstrook;
 - Plaatsing ten opzichte van de kavelgrenzen: minimum 3,00m.

Niet-overdekte constructies: niet-overdekte zwembaden, (zwem)vijvers, sportterreinen.

1.11

Afsluitingen

Hoogte:

- In voortuinstroken, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevel: max. 0,75 m hoog;
- Elders zijn afsluitingen max. 2 m hoog, met uitzondering van hagen.

De volgende afsluitingen zijn toegestaan:

- draadafsluitingen, al dan niet begroeid met klimplanten, al dan niet met betonnen onderplaat;
- inheemse en standplaatsgebonden hagen, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting;
- vrij groeiende inheemse en standplaatsgebonden struikgordel, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting;
- houten hekwerk of wanden;
- metselwerk.

De breedte van een toegang tot het openbaar domein bedraagt maximaal 4 meter. Er zijn maximaal twee toegangen tot het openbaar domein toegestaan.

VERORDENEND DEEL

TOELICHTING

Art. 2 ZONE VOOR TUIN OF BEDRIJVIGHEID GEKOPPELD AAN HET WOONLINT



'CATEGORIE 1: 'WONEN'

2.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor hetzij tuin, hetzij ambachtelijke bedrijvigheid, kmo's en complementaire voorzieningen, ruimtelijk gekoppeld zijn aan één of meerdere aanliggende woonpercelen.

Complementaire voorzieningen: gebouwen en vrije ruimten voor sociale uitrusting, opslag, interne wegenis, parkeervoorzieningen, wateropvang en -afvoer, enz.;

2.3 Terreinbezetting

- Terreinbezetting voor bebouwing is max. 70% , daarbij zijn parkeerplaatsen en groen niet meegerekend.
- Grondoppervlakte van een of meerdere aaneengesloten bedrijfspvolumes is max. 500m².

Bebouwbare ruimte

2.4 Inplanting gebouwen

- Afstand tot de perceelsgrenzen: min. 4,00m
- Afstand tot de woonzone: 0m

2.5 Bouwhoogte en dakvorm

- Maximale bouwhoogte: 6 m
- De dakvorm is plat

Technische voorzieningen kunnen afwijken van de maximaal toegelaten bouwhoogte en dakvorm, mits deze niet opvallend waarneembaar zijn van op het openbaar domein of worden afgewerkt met volwaardige materialen. Maximum 5% van de grondoppervlakte van het gebouw kan ingenomen worden voor deze technische voorzieningen.

Technische voorzieningen: liftkoker, airco, schoorstenen, luchtafzuiging, zonneboiler, ventilatie, warmtepompen, ...

2.6 Vormgeving en materiaalgebruik

Binnen een bedrijfspersceels wordt een eenheid in vormgeving en materialen nagestreefd. De materiaalkeuze en kleurgebruik is daarbij sober en eenvoudig.

Art. 2 ZONE VOOR TUIN OF BEDRIJVIGHEID GEKOPPELD AAN HET WOONLINT



'CATEGORIE 1: 'WONEN'

Niet-bebouwde delen	
2.7	<p>Verhardingen en parkeervoorziening</p> <ul style="list-style-type: none"> • De niet bebouwde ruimte kan maximaal 30% verhard worden in functie van paden, parkeerplaatsen, toeritten, interne circulatie, opslagruimtes zijn toegestaan en dienen te worden aangelegd in stofvrije materialen. De verharding dient uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen of indien niet-doorlaatbare materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende niet-verharde delen voor infiltratie. • Bij realisatie van een bedrijfsgebouw moet op eigen terreinen ingestaan worden voor eigen behoeften aan parkeervoorzieningen. • Het plaatsen van zonnepanelen op onbebouwde perceelsdelen is niet toegestaan.
2.8	<p>Groenvoorzieningen</p> <p>Bij realisatie van een bedrijfsgebouw op één van de percelen binnen deze zone dient een groenscherm te worden gerealiseerd langsheen de zijperceelsgrenzen van het betreffende perceel. Deze groenbuffer zal bestaan uit een haag, bestaande uit streekeigen struiken en/of bosplantsoen welke zal gesnoeid worden tot een haag.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dit groenscherm heeft een minimale breedte van 1,00 m. • In volgroeide toestand dient de hoogte van de haag minimaal 2,00 m te zijn. • Er wordt voor 50% van het plantsoen gebruik gemaakt van struiken en heesters die in alle seizoenen groen zijn of hun gebladerte houden.
2.9	<p>Ontsluiting</p> <p>Bij realisatie van een bedrijfsgebouw wordt dit ontsloten via minimum één van de aanliggende private woonpercelen waaraan de bedrijvigheid gekoppeld is. Een ontsluiting via de aanpalende zone voor lokale bedrijvigheid is niet toegestaan.</p>
2.10	<p>Afsluitingen</p> <p>Draadafsluitingen zijn maximum 2 m hoog. Volgende afsluitingen zijn toegestaan:</p>

De parkeervoorzieningen kunnen dus zowel in deze zone als in de woonzone waaraan het bedrijf gekoppeld is, voorzien worden.

Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar éénvormigheid van type afsluitingen voor de verschillende bedrijven in het plan-

Art. 2 ZONE VOOR TUIN OF BEDRIJVGHEID GEKOPPELD AAN HET WOONLINT



'CATEGORIE 1: 'WONEN'

- inheemse en standplaatsgebonden hagen, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting;
- vrij groeiende inheemse struikengordel, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting.

*gebied.***2.11 Verlichting**

Bij realisatie van een bedrijfsgebouw zijn verlichtingspalen of lantaarns toegestaan met een maximale hoogte van 6,00 meter. Bij de inrichting van de bedrijfspcelen en de plaatsing en keuze van de verlichtingspalen of –armaturen dient er rekening gehouden te worden met het maximaal inperken van lichtpollutie naar de aanpalende woningen toe.

2.12 Inrichtingsplan

Bij de eerste aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het betreffende perceel waarop deze bestemmingszone van toepassing is, moet een globaal inrichtingsplan worden gevoegd van het volledige betreffende perceel of percelen waarvoor de vergunning wordt aangevraagd. Op dit globaal inrichtingsplan dienen, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand, minstens de volgende gegevens te worden aangeduid:

Het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en een hulpmiddel bij het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.

- de hoofdperceelstoegang en eventuele secundaire toegangen vanop de openbare weg,
- de interne circulatie en de parkeerplaatsen voor personenwagens en vrachtwagens,
- de laad- en losplaatsen,
- de stapelplaatsen in open lucht,
- de inplanting en materiaalgebruik van de bedrijfsgebouwen en afsluitingen,
- de voorzieningen voor brandbestrijding,
- de voorzieningen voor milieusanering en –hygiëne,
- de voorzieningen voor afwatering en waterbuffering,
- de voorziene verlichting op het terrein en publiciteit,
- de verharde en niet-verharde ruimten en hun respectievelijke inrichting,
- een gedetailleerd beplantingsplan,

Wanneer wordt afgeweken van het eerste globaal inrichtingsplan (zoals o.m. een wijziging van inplanting van bebouwing of een wijziging van ontsluiting en circulatie), dient een nieuw of gedeeltelijk herwerkt inrichtingsplan te worden toegevoegd aan de desbetreffende vergunningsaanvraag.

Art. 3 PROJECTZONE GROEPSWONINGBOUW

'CATEGORIE 1: 'WONEN'

3.1 Bestemming

Deze zone heeft als hoofdfunctie wonen en woonondersteunende voorzieningen.

Bij het wonen kunnen volgende functies voorzien worden als nevenbestemming:

- Kantoren zonder loketfunctie
- Diensten
- Kleinschalige detailhandel

Maximaal 25% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen kan voor nevenfuncties gebruikt worden. Deze nevenfuncties kunnen enkel de hoofdgebouwen worden toegelaten.

3.2 Woonkwaliteit

- De projectzone is bestemd voor de ontwikkeling van een woonproject binnen een globaal concept.
- Het project creëert een aangename woonomgeving en maakt gebruik van hedendaagse kwalitatieve architectuur, waarbij elke wooneenheid beschikt over een private buitenruimte van minstens 9m².
- Het project wordt op een duurzame wijze vorm gegeven met aandacht voor duurzame materialen, energie- en watergebruik. De waterbuffering wordt gemeenschappelijk georganiseerd.
- De ontwikkeling houdt rekening met de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van de directe reeds bebouwde omgeving, meer bepaald met de bezonning en privacy van de omwonenden.

3.2 Bebouwingswijze

- *Bebouwingstypologie*: de zone kan ingericht worden met diverse woontypologieën met maximum twee wooneenheden per woongebouw.
- *Bebouwingsdichtheid*: binnen de zone dienen minimum 15 en maximum 30 wooneenheden per ha gerealiseerd.
- *Bezettingsgraad*: maximaal 40% van de zone mag ingenomen worden door bebouwing. Daarbij zijn verhardingen niet inbegrepen. Minimum 50% van de niet-bebouwde delen wordt ingericht met groenvoorzieningen en wordt niet verhard. Minimum 15% van de zone wordt voorbehouden voor publiek domein onder de vorm van pleinen of openbaar groen.

Indien de projectzone gerealiseerd wordt in verschillende fasen, dan dient elk project afzonderlijk te voldoen aan voorgaande bepalingen.

Woonondersteunende voorzieningen: openbare verharde ruimten (pleinen, parkeerplaatsen, straten,...), openbare groene ruimten (buurtparkje, speelplein, graspartijen, ...),

Woontypologieën: open, halfopen, geschakelde of rijbebouwing en dit onder de vorm van ééngezinswoningen, tweegezinswoningen, zorgwoningen, ...

Art. 3 PROJECTZONE GROEPSWONINGBOUW

'CATEGORIE 1: 'WONEN'

3.3 Vormgeving en uitwerking volumes

- Maximale bouwhoogte: twee bouwlagen met plat dak
- Binnen het woonproject wordt een eenheid in vormgeving en materialen nagestreefd. De materiaalkeuze en kleurgebruik is daarbij sober en eenvoudig.

3.4 Parkeren

Per wooneenheid dient minstens 1,2 parkeerplaatsen voor personenwagens en 2 fietsparkeerplaatsen te worden voorzien. Een deel van de parkeerplaatsen kan onder de vorm van gemeenschappelijke parkeerplaatsen binnen de zone voorzien worden.

3.5 Globaal inrichtingsplan

Deze projectzone kan gerealiseerd worden in verschillende fasen. Bij elke fase wordt een inrichtingsplan ingediend, gebaseerd op een globaal inrichtingsplan voor de gehele bestemmingszone. Het inrichtingsplan is zo opgesteld dat een mogelijke ontwikkeling in verschillende fasen niet in gedrang komt en elke deelfase als onderdeel wordt beschouwd van de volledige projectzone, welke als samenhangend geheel dient ingericht te worden.

Op dit globaal inrichtingsplan dienen minstens de volgende gegevens te worden aangeduid:

- de hoofdperceelstoegang en eventuele secundaire toegangen vanop de openbare weg,
- de interne circulatie en parkeerplaatsen voor personenwagens,
- de inplanting en organisatie van de gebouwen, aanduiding van percentage bebouwing binnen de zone;
- de verharde en niet-verharde ruimten, aanduiding van beide percentages binnen niet-bebouwde ruimte;
- een gedetailleerd beplantingsplan;
- de vormtaal, het kleur- en materiaalgebruik van de gebouwen;
- het materiaalgebruik van mogelijke afsluitingen;

Wanneer wordt afgeweken van het eerste globaal inrichtingsplan, dient een nieuw of gedeeltelijk herwerkt inrichtingsplan te worden toegevoegd aan de desbetreffende vergunningsaanvraag.

Het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en een hulpmiddel bij het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.

zoals o.m. een wijziging van inplanting van bebouwing of een wijziging van ontsluiting en circulatie)

VERORDENEND DEEL**TOELICHTING****Art. 4 SITE VILLA MON DESIR**

A

'CATEGORIE '1: WONEN'

4.1 Bestemming

De zone is bestemd voor wonen, vrije beroepen, kantoren, diensten, toeristische logies en horeca, in een groen en waardevol kader.
Deze functies kunnen zowel in de hoofdgebouwen als in de bijgebouwen worden toegelaten.

4.2 Bebouwing

De bestaande bebouwing moet behouden worden.
Uitbreiden, verbouwen of bijbouwen is mogelijk voor zover aangetoond wordt dat op een respectvolle manier wordt omgegaan met het aanwezige erfgoed en de werken architecturaal passen in het geheel (zie vormgeving en materialen).

4.3 Inplanting gebouwen

De inplanting van de gebouwen gebeurt binnen de eerste 50m vanaf de Hoogstraat en met dien verstande dat de inplanting op een ruimtelijk verantwoorde manier gebeurt, die bovendien het straatbeeld ondersteunt en versterkt en voor zover als gevolg van de inplanting op aanpalende percelen met een woonfunctie, geen buitensporige hinder ontstaat. De inplanting respecteert ook het historische en groene karakter van de omgeving.

4.4 Vormgeving en materialen

De gebouwen kunnen onderhouden, gerestaureerd, verbouwd en uitgebreid worden doch het respecteren van het karakter en de verschijningsvorm is wel steeds een voorwaarde. Beeldbepalende elementen in de configuratie dienen maximaal behouden te worden. Uitzondering is mogelijk in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Uitbreidingen dienen esthetisch en harmonisch te passen bij bestaande bebouwing. Dit kan zowel door gebruik van gelijkaardige materialen of vormgeving, als door gebruik van positief contrasterende materialen of vormgeving.
Bij nieuwbouw moeten de gebouwen qua typologie, voorkomen, afmetingen en materiaalgebruik het straatbeeld op een positieve manier te ondersteunen en dienen zij zich in de omgeving te integreren.

4.5 Niet-bebouwde delen

Deze zone is bestemd voor de waardevolle historische site 'Villa Mon Désir', met zijn bestaande bebouwing en bijhorende tuin. Het behoud van de waardevolle bebouwing en zijn omgeving staat voorop. Er zijn daarom meerdere mogelijke functies toegestaan voor deze Villa.

Respecteren van de groene omgeving: uitbreidingen gebeuren met respect voor waardevolle bomen, struiken, ... en behoud de groen omgeving maximaal.

VERORDENEND DEEL**TOELICHTING**

Art. 4

SITE VILLA MON DESIR

A

'CATEGORIE '1: WONEN'

De niet bebouwde ruimte kan maximaal 20% verhard worden in functie van opritten, parkeerplaatsen, terrassen, sportinfrastructuur voor privaat gebruik en voetpaden. De verharding dient hierbij uitgevoerd te worden aan waterdoorlatende materialen of indien niet-doorlaatbare materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende niet-verharde delen voor infiltratie.

De niet-bebouwde delen dienen integraal in stand te worden gehouden als tuin met groenvoorzieningen, in de vorm van grasoppervlaktes, bomen, struiken, heesters of bloemperken. Alleen maatregelen van aard om het eigen karakter van de site te behouden of te verrijken zijn toegelaten. Bestaande karakteristieke perceelsafsluitingen dienen in stand gehouden te worden. Bij noodzakelijke vervanging plaatst men een gelijkaardige afsluiting.

VERORDENEND DEEL**TOELICHTING****Art. 5 LOKALE BEDRIJVIGHEID**
'CATEGORIE 2: 'BEDRIJVIGHEID'**5.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de bestaande ambachtelijke bedrijven die niet hinderlijk zijn voor de omgeving en hun mogelijke uitbreiding, alsook voor gemeentelijke technische diensten. Nieuwe bedrijven zijn enkel toegestaan indien hun omvang beperkt blijft tot maximum 2500m².

Volgende activiteiten zijn eveneens toegelaten als nevenfunctie:

- Complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van lokale bedrijvigheid;
- Eén bedrijfswoning per bedrijfsvestiging van max. 200m², eventueel met private buitenruimte, geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen, voor de huisvesting van bewakingspersoneel, conciërge, uitbater of eigenaar. Afzonderlijke woongebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de overdruk 'zone voor bedrijfsgerelateerde activiteiten & groenaanplant'.
- Kantoren, verkoopruimten en beperkte toonzalen gekoppeld aan de hoofdactiviteit van het bedrijf, voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteit uitmaken. De toonzalen en verkoopruimten beslaan maximum 200 m² vloeroppervlakte.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- De inplanting van inrichtingen als bedoeld in art. 3 §1 1e lid van het samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, wordt niet toegelaten.
- Grootschalige (regionale) bedrijven;
- Discotheken;
- Autonome kantoren (en verkoopsruimten);
- Geluidsproducerende recreatie.

5.2 Perceelsstructuur

- Bestaande bedrijfskavels die groter zijn dan 2500m² kunnen behouden blijven en zelfs nog uitbreiden.
- Voor bedrijven die zich nieuw vestigen bedraagt de maximale oppervlakte van een bedrijfskavel: 2500 m².

De zone is prioritair bedoeld om bestaande bedrijven uitbreidingsmogelijkheden te bieden. In de mate van het mogelijk zullen mogelijks ook een beperkt aantal nieuwe bedrijven zich hier kunnen vestigen. Door de directe nabijheid van de woonomgeving, wordt de omvang van deze bedrijven wel beperkt.

Complementaire voorzieningen: gebouwen en vrije ruimten voor sociale uitrusting, opslag, interne wegenis, parkeervoorzieningen, wateropvang en –afvoer, enz.;

Hiermee wordt bedoeld bedrijven die onder de noemer van SEVESO-bedrijf vallen.

Art. 5

LOKALE BEDRIJVIGHEID

5

'CATEGORIE 2: 'BEDRIJVIGHEID'

Voor deze bedrijven is het samenvoegen van percelen toegestaan tot 2500m² .

5.3

Terreinbezetting

Minstens 30% van de in het bedrijfsperceel bebouwbare terreinoppervlakte moet ingenomen worden door de toegelaten constructies, daarbij zijn parkeerplaatsen, groen en dienstwegen niet meegerekend.

Bebouwbare ruimte

5.4

Inplanting gebouwen

- Afstand ten opzichte van de rooilijn: min 4,00m, tenzij een verplichte voorbouwlijn werd aangegeven op het grafische plan;
- Afstand tot de overige perceelsgrenzen:
 - Bij koppeling van bedrijfsgebouwen: 0m
 - Bij niet koppelen: min. 4,00m
- Afstand tot de ecologische groenzone of zone voor groenbuffer: min 6,00m.

Indien langs weerszijden van één perceelsgrens de bouwrijpe strook gebruikt wordt als gemeenschappelijke toegangsweg voor naast elkaar liggende bedrijfsgebouwen, kan de bouwrijpe strook ter hoogte van de toegangsweg herleid worden tot 4,00 meter langsheen deze perceelsgrens.

5.5

Bouwhoogte en dakvorm

- Maximale bouwhoogte: 9 m
- De dakvorm is plat

Technische voorzieningen kunnen afwijken van de maximaal toegelaten bouwhoogte en dakvorm, mits deze niet opvallend waarneembaar zijn van op het openbaar domein of worden afgewerkt met volwaardige materialen. Maximum 5% van de grondoppervlakte van het gebouw kan ingenomen worden voor deze technische voorzieningen.

5.6

Vormgeving en materiaalgebruik

Technische voorzieningen: liftkoker, airco, schoorstenen, luchtafzuiging, zonneboiler, ventilatie, warmtepompen, ...

Art. 5

LOKALE BEDRIJVIGHEID

'CATEGORIE 2: 'BEDRIJVIGHEID'

	<p>Binnen een bedrijfsperceels wordt een eenheid in vormgeving en materialen nagestreefd. De materiaalkeuze en kleurgebruik is daarbij sober en eenvoudig.</p> <p>5.7 Stapelingen Stapelen in open lucht is enkel toegestaan binnen de bebouwbare zone en dient visueel afgeschermd te worden tov. het openbaar domein. De maximum toegestane stapelhoogte is dus gelijk aan de bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing op het betreffende perceel.</p> <p>Niet-bebouwde delen</p> <p>5.8 Verhardingen en parkeervoorziening Verhardingen in functie van parkeerplaatsen, toeritten, interne circulatie, laad- en losplaatsen, werkplaatsen, wasplaatsen en opslagruimtes zijn toegestaan en dienen te worden aangelegd in stofvrije materialen. Het plaatsen van zonnepanelen op onbebouwde perceelsdelen is niet toegestaan.</p> <p>Het bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan parkeervoorzieningen, laad- en losplaatsen en dit zowel voor bedrijfswagens, leveranciers, voertuigen en fietsen van personeel als voor bezoekers. Op de bedrijfskavel dient per 300m² overbouwde oppervlakte minstens één parkeerplaats en één fietsenstalplaats aangelegd te worden, met een absoluut minimum van 5 parkeerplaatsen per bedrijf. In functie van de behoeften, op basis van de bedrijfsactiviteiten, dienen voldoende bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden. De noodzakelijke parkeerruimte kan eveneens met meerdere bedrijven gezamenlijk georganiseerd worden. Op parkeerplaatsen binnen de onbebouwde ruimte dient minimum 1 hoogstamboom per 5 parkeerplaatsen te worden voorzien.</p> <p>5.9 Groenvoorzieningen Minstens 15% van de niet-bebouwde ruimte dient als groen te worden voorzien. Indien op het moment van de vergunningsaanvraag binnen onderhavige zone, nog geen bedrijfsgebouw aanwezig is binnen de aanpalende zone 2: 'zone voor tuin of bedrijvigheid gekoppeld aan het woonlint', dient de nadruk te liggen op het voorzien van afschermend groen op de grens met deze zone 2 en dit tenminste over de breedte die nog in gebruik is als tuin. De groenaanleg heeft een afscherpende en esthetische functie en dient voor elk bedrijfsperceel uitgewerkt</p>	<p><i>De bouwvrije stroken moeten permanent als doortocht voor de brandweer kunnen gebruikt worden.</i> <i>Visuele afscherming kan door gebouwen of groen.</i></p>
--	--	--

Art. 5

LOKALE BEDRIJVIGHEID

5

'CATEGORIE 2: 'BEDRIJVIGHEID'

te worden in een beplantingsplan. Op eenzelfde bedrijfsperceel moet een visuele samenhang bestaan in de groenaanleg. De beplanting dient te worden aangelegd met streekeigen soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities.

5.10 Ontsluiting

Ontsluiting van de percelen of perceelsdelen binnen deze bestemmingszone welke niet rechtstreeks grenzen aan Artikel 11: Zone voor openbare wegenis, gebeurt via bestaande percelen binnen deze bestemmingszone die wel aan openbare wegenis grenzen of via een nieuw te realiseren ontsluitingsweg aangegeven op het grafisch plan d.m.v. een indicatieve aanduiding 'ontsluiting' van Artikel 12 Een ontsluiting van percelen of perceelsdelen binnen deze bestemmingszone doorheen Artikel 1: Woongebied' is niet toegestaan, Bestaande situaties kunnen behouden blijven.

Per bedrijfsvestiging zijn maximaal twee ontsluitingen voor mechanisch verkeer vanop het openbaar domein naar de betreffende bedrijfsperce(e)(en) toegestaan. Deze toegangen vanop het openbaar domein hebben een maximale breedte van 4 meter. Bijkomende ontsluitingen voor langzaam verkeer vanop het openbaar domein naar de bedrijfsperce(e)(en) zijn toegelaten.

5.11 Afsluitingen

De afsluitingen zijn maximum 2 m hoog, met uitzondering van hagen.

Volgende afsluitingen zijn toegestaan:

- inheemse en standplaatsgebonden hagen, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting;
- vrij groeiende inheemse struikengordel, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting;
- draadafsluitingen, al dan niet begroeid met klimplanten.

5.12 Publiciteit

- Wordt aan de gevel bevestigd en heeft een maximale totale oppervlakte van 8 m²;
- Op minimum 1 meter afstand van de zijdelingse hoek of grens van het gebouw;
- Het gevelvlak mag niet meer dan 50% bedekt zijn, kleur en vormgeving zijn in harmonie met de gevel;
- Het gebruik van neonverlichting en opwaarts gerichte lichtbronnen is niet toegestaan. Lichtbronnen blij-

Eén van de doelstellingen van het RUP is om dieper gelegen braakliggende percelen of perceelsdelen toegankelijk te maken.

Per bedrijf zijn max. twee toegangen (één toerit en één uitrit) toegestaan vanop de aanliggende wegenis, teneinde te vermijden dat elke individuele parkeervoorziening van het bedrijf rechtstreeks ontsloten worden vanop het openbaar domein.

Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar éénvormigheid van type afsluitingen voor de verschillende bedrijven in het plan-gebied.

Art. 5

LOKALE BEDRIJVIGHEID

5

'CATEGORIE 2: 'BEDRIJVIGHEID'

ven onzichtbaar vanaf de openbare weg.

5.13 Verlichting

Voor de verlichting van de gebouwen en het terrein zijn verlichtingspalen of lantaarns toegestaan met een maximale hoogte van 9,00 meter. Bij de inrichting van de bedrijfspercelen en de plaatsing en keuze van de verlichtingspalen of –armaturen dient er rekening gehouden te worden met het maximaal inperken van licht-pollutie naar de aanpalende woningen toe.



Strook voor bedrijfsgerelateerde voorzieningen, toeritten en groenaanplant (overdruk)

Binnen de strook moet een kwalitatieve overgang van de bedrijfssites naar de Galgenbergstraat en de Leopold-dreef gerealiseerd worden.

5.14 Bebouwing

- Binnen deze strook is daarom één vrijstaand gebouw van maximum 1000 m³ en maximum 6m hoog in functie van wonen of burelen toegestaan. De dakvorm is plat. De inplanting is vrij voor zover de voorbouwlijn, zoals aangegeven op het grafische plan, gevolgd wordt.
- De realisatie van dit gebouw is uitsluitend toegestaan in functie van het aangelegen ambachtelijk bedrijf of kmo. In geval van een woning kan dit enkel voor zover er geen bedrijfswoning in het aangelegen bedrijfsgebouw geïncorporeerd is.
- Het stapelen van goederen in open lucht is binnen deze zone niet toegestaan.

5.15 Niet-bebouwde delen

- Verhardingen zijn uitsluitend toegestaan in functie van parkeerplaatsen, toeritten, terrassen en (tuin)paden.
- De onbebouwde delen van het perceel binnen deze strook worden over minimum 50% van de oppervlakte beplant met groenvoorzieningen in de vorm van een dicht, gemengd streekeigen bestand van hoog- en laagstammig groen, hetzij ingericht als private tuinzone. Binnen deze strook gaat extra aandacht naar een visuele samenhang in de groenaanleg binnen eenzelfde bedrijfsperceel.
- De groenvoorzieningen dienen ten laatste in het 3^{de} jaar na de start van de werken, als gevolg van het verlenen van een vergunning aangeplant te worden.

5.16

Inrichtingsplan


Bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor één of meerdere percelen binnen deze bestemmingszone, moet een globaal inrichtingsplan worden gevoegd voor het betreffende perceel of percelen die functioneren als een samenhangend geheel en waarop de vergunningsaanvraag van toepassing is.

Op dit globaal inrichtingsplan dienen, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand, minstens de volgende gegevens te worden aangeduid:

- de hoofdperceeltoegang en eventuele secundaire toegangen vanop de openbare weg,
- de interne circulatie en parkeerplaatsen voor personenwagens en vrachtwagens,
- de laad- en losplaatsen,
- de stapelplaatsen in open lucht,
- de inplanting en materiaalgebruik van de bedrijfsgebouwen en afsluitingen,
- de voorzieningen voor brandbestrijding,
- de voorzieningen voor milieusanering en –hygiëne,
- de voorzieningen voor afwatering en waterbuffering,
- de voorziene verlichting op het terrein en publiciteitspanelen,
- de verharde en niet-verharde ruimten en hun respectievelijke inrichting,
- een gedetailleerd beplantingsplan waarbij duidelijk het percentage groen binnen de niet-bebouwde ruimte, is aangegeven.

Wanneer wordt afgeweken van het eerste globaal inrichtingsplan (zoals o.m. een wijziging van inplanting van bebouwing of een wijziging van ontsluiting en circulatie), dient een nieuw of gedeeltelijk herwerkt inrichtingsplan te worden toegevoegd aan de desbetreffende vergunningsaanvraag.

Het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en een hulpmiddel bij het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.

VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
Art. 6 ZONE VOOR SPORT MET NABESTEMMING AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN EN KMO  'CATEGORIE 3: 'RECREATIE''	
6.1 Bestemming De zone is bestemd voor sportgebouwen, openluchtsportereinen en bijhorigheden. Wonen is toegelaten als nevenbestemming. Er is maximum één woongelegenheden van maximum 200m ² toegestaan, geïncorporeerd in de sportgebouwen.	<i>Bijhorigheden: cafetaria, kleedruimten, sanitair, woning van conciërge, uitbater, eigenaar, ...</i>
6.2 Nabestemming De nabestemming treedt in werking bij stopzetting van sportactiviteiten op deze locatie en de eerste stedenbouwkundige aanvraag voor realisatie van ambachtelijke bedrijvigheid of kmo, waarin de behoefte aan bijkomende gronden voor bedrijvigheid wordt aangetoond. Vanaf dat moment zijn de bepalingen zoals beschreven onder art. 4 'zone voor ambachtelijke bedrijvigheid' van toepassing.	<i>Gezien de ligging van deze sportactiviteiten, is een integratie binnen de bedrijvenzone een logische en wenselijke keuze, eens de sportactiviteiten op deze site zouden verdwijnen.</i>
UITGESLOTEN DEEL	
6.3 Bebouwbare ruimte	
Inplanting gebouwen <ul style="list-style-type: none">• Afstand tot de voorste perceelsgrens: min 6,00m• Afstand tot de overige perceelsgrenzen: min 4,00m	
6.4 Bouwhoogte en dakvorm <ul style="list-style-type: none">• Maximale bouwhoogte: 9 m• Dakvorm is vrij Technische voorzieningen kunnen afwijken van de maximaal toegelaten bouwhoogtes en dakvorm, mits deze niet opvallend waarneembaar zijn van op het openbaar domein. Maximum 5% van de vloeroppervlakte van het gebouw kan ingenomen worden voor deze technische voorzieningen.	<i>Technische voorzieningen: liftkoker, airco, schoorstenen, luchtafzuiging, zonneboiler, ventilatie, warmtepompen, ...</i>
6.5 Vormgeving en materiaalgebruik Binnen de zone wordt een eenheid in vormgeving en materialen nagestreefd. De materiaalkeuze en kleurgebruik is daarbij sober en eenvoudig.	

Art. 6

ZONE VOOR SPORT MET NABESTEMMING AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN EN KMO



'CATEGORIE 3: 'RECREATIE'

6.6

Niet-bebouwde delen**Infrastructuur voor buitenactiviteiten, verhardingen en parkeervoorzieningen**

- Verhardingen in functie van sportactiviteiten, parkeerplaatsen, toeritten en interne circulatie zijn toegestaan en dienen te worden aangelegd in stofvrije materialen.
- Er moet op eigen terreinen ingestaan worden voor eigen behoeften aan parkeervoorzieningen zowel voor voertuigen als voor fietsen. Op parkeerplaatsen binnen de onbebouwde ruimte dient minimum 1 hoogstamboom per 5 parkeerplaatsen te worden voorzien.
- Het plaatsen van zonnepanelen op onbebouwde perceelsdelen is niet toegestaan.

6.7

Groenvoorzieningen

Minstens 10% van de niet-bebouwde ruimte dient als groen te worden voorzien. De groenaanleg heeft een esthetische functie en dient uitgewerkt te worden in een beplantingsplan. Binnen deze bestemmingszone dient een visuele samenhang te bestaan in de groenaanleg. De beplanting dient te worden aangelegd met streekeigen soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities.

6.8

Ontsluiting

Er zijn maximaal twee ontsluitingen voor mechanisch verkeer vanop het openbaar domein naar de sportvoorzieningen toegestaan. Deze toegangen vanop het openbaar domein hebben een maximale breedte van 4 meter. Bijkomende ontsluitingen voor langzaam verkeer vanop het openbaar domein zijn toegelaten.

6.9

Publiciteit

- Wordt aan de gevel bevestigd en heeft een maximale totale oppervlakte van 8 m²;
- Op minimum 1 meter afstand van de zijdelingse hoek of grens van het gebouw;
- Het gevelvlak mag niet meer dan 50% bedekt zijn;
- Het gebruik van neonverlichting en opwaarts gerichte lichtbronnen is niet toegestaan. Lichtbronnen blijven onzichtbaar vanaf de openbare weg.

6.10

Verlichting

Voor de verlichting van de gebouwen en het terrein zijn verlichtingspalen of lantaarns toegestaan met een

Art. 6

ZONE VOOR SPORT MET NABESTEMMING AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN EN KMO



'CATEGORIE 3: 'RECREATIE'

maximale hoogte van 12,00 meter. Bij de plaatsing en keuze van de verlichtingspalen of –armaturen dient er rekening gehouden te worden met het maximaal inperken van lichtpollutie.

6.11

Inrichtingsplan

Bij de eerste aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de percelen binnen deze bestemmingszone, moet een globaal inrichtingsplan worden gevoegd van de volledige betreffende zone. Op dit globaal inrichtingsplan dienen, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand, minstens de volgende gegevens te worden aangeduid:

- de hoofdperceelstoegang en eventuele secundaire toegangen vanop de openbare weg,
- de interne circulatie en parkeerplaatsen voor personenwagens,
- de inplanting en materiaalgebruik van de sportgebouwen en afsluitingen,
- de voorzieningen voor brandbestrijding,
- de voorzieningen voor milieusanering en –hygiëne,
- de voorzieningen voor afwatering en waterbuffering,
- de voorziene verlichting op het terrein en publiciteitspanelen,
- de verharde en niet-verharde ruimten o.a. de sportterreinen en hun respectievelijke inrichting,
- een gedetailleerd beplantingsplan met aanduiding van het percentage groen binnen de niet-bebouwde ruimte.

Wanneer wordt afgeweken van het eerste globaal inrichtingsplan (zoals o.m. een wijziging van inplanting van bebouwing of een wijziging van ontsluiting en circulatie), dient een nieuw of gedeeltelijk herwerkt inrichtingsplan te worden toegevoegd aan de desbetreffende vergunningsaanvraag.

Het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en een hulpmiddel bij het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.

VERORDENEND DEEL

TOELICHTING

Art. 7

ZONE VOOR GROEN

'CATEGORIE 6: 'OVERIG GROEN'

7.1

Bestemming

Deze zone is bestemd voor groen, hoofdzakelijk bestaande uit streekeigen en standplaatsgebonden beplantingen.

De bestemming omvat de openbare groenzone tegenover de school langs de Galgenbergstraat

Bebouwde ruimte

7.2

Binnen deze zone geldt een absoluut bouwverbod.

Niet-bebouwde ruimte

7.3

Groenvoorzieningen

- Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van het groenbestand zijn toegelaten. Daarbij dienen bestaande waardevolle bomen en groenelementen zo veel mogelijk behouden en gevrijwaard te worden.
- Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor de inrichting en het beheer van waterlopen, gebeuren volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.

7.4

Kleinschalige infrastructuur, verhardingen en parkeervoorzieningen

- Verhardingen in functie van wandelpaden zijn toegestaan. De verharding dient uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen of indien niet-doorlaatbare materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende niet-verharde delen voor infiltratie.
- Het aanbrengen van verhardingen en kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale en recreatieve functie van het gebied toegestaan.
- Binnen de zone met overdruk 'parkeerzone' is de aanleg van publieke parkeervoorzieningen toegestaan. Een ruimtelijk kwalitatieve inrichting staat voorop: er zijn maximum twee toegangen vanop het openbaar tot deze zone toegestaan, met een maximale breedte van 4 meter. Bijkomende toegangen voor langzaam verkeer zijn toegestaan.

Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, en recreatieve functie van het gebied worden gerekend: speeltuigen, speelbossen en speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden,...

Deze 'parkeerzone' laat toe een groen ingerichte parkeervoorziening te voorzien in de nabijheid van de school aan de Galgenbergstraat.

7.5

Afsluitingen

Afsluitingen zijn maximum 2 m hoog, met uitzondering van hagen.

VERORDENEND DEEL	TOELICHTING
<p>Art. 7 ZONE VOOR GROEN</p> <p> 'CATEGORIE 6: 'OVERIG GROEN'</p>	
<p>Volgende afsluitingen zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • inheemse en standplaatsgebonden hagen, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting; • vrij groeiende inheemse struikengordel, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting. 	

VERORDENEND DEEL		TOELICHTING
Art. 8	GROENBUFFER 'CATEGORIE 6: 'OVERIG GROEN'	
8.1	Bestemming Deze zone is bestemd voor schermgroen tussen de bedrijvigheid en zijn directe omgeving en heeft minstens tot doel een visuele afscherming en landschappelijke integratie van de bedrijfsite te realiseren.	<i>De zone voor openbaar nut dient afgeschermd te worden van de woningen langsheen de Leopolddreef om eventuele hinder te beperken. Deze groenbuffer wordt aangeduid met de letter II</i>
	Bebouwde ruimte	
8.2	Binnen deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van goederen is verboden.	<i>Ook langsheen de Site 'Villa Mon Désir' wordt de bedrijvigheid gebufferd naar de waardevolle site toe. Deze groenbuffer wordt aangeduid met de letter I</i>
	Niet-bebouwde ruimte	
8.3	Groenvoorzieningen <ul style="list-style-type: none"> Deze zones moeten integraal beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met streekeigen en standplaatsgebonden hoog- en laagstammig groen. Er dient een samenhangende groenstructuur te worden gerealiseerd van minstens 2m hoog. De groenaanplanting dient daarbij voor minstens 50% te bestaan uit groenblijvende beplanting. Ten laatste in het 3^{de} jaar na de start van de werken, als gevolg van een stedenbouwkundige vergunning voor een perceel binnen de aanliggende zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's voor wat betreft deelzone I, hetzij binnen de aanliggende zone voor openbaar nut voor wat betreft deelzone II, moet deze groenbuffer aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel. Binnen deelzone II, wordt de groenbuffer gedeeltelijk aangelegd op talud. Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor de inrichting en het beheer van waterlopen, volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw zijn toegestaan. 	<i>De hoogte dient gerealiseerd te zijn op het moment dat de planten volwaardig zijn uitgegroeid.</i>
8.4	Verhardingen Het aanleggen van verhardingen en toeritten voor gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan.	
8.5	Afsluitingen Enkel draadafsluitingen zijn toegestaan van maximum 2 m hoog.	

VERORDENEND DEEL

TOELICHTING

Art. 9 ECOLOGISCHE VERBINDING

9

'CATEGORIE 6: 'OVERIG GROEN'

<p>9.1 Bestemming Deze zone is bestemd voor het behoud, de verbinding, herstel, verdere ontwikkeling en versterking van ruimtelijk structurerende water- en groenelementen en bijhorende natuurwaarden.</p> <p>Bebouwde ruimte</p> <p>9.2 Binnen deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van goederen is absoluut verboden.</p> <p>Niet-bebouwde ruimte</p> <p>9.3 Groenvoorzieningen</p> <ul style="list-style-type: none"> De niet-verharde gedeelten worden beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd met streekeigen en standplaatsgebonden hoog- en laagstammig groen. Er dient een samenhangende groenstructuur te worden gerealiseerd. Bij een vergunningsaanvraag op een perceel die voor een deel in deze zone ligt, dient in de aanvraag te worden aangegeven hoe deze zone op dit perceel zal aangelegd worden. Ten laatste in het 3^{de} jaar na de start van de werken, als gevolg van het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor een perceel die deels in deze zone is gelegen, moet deze groenzone aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel. Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor de (her)aanleg, verplaatsing, de inrichting en het beheer van waterlopen, zijn toegestaan volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw. De waterafvoer en de natuurlijke ontwikkeling van de waterloop dienen verzekerd te worden. <p>9.4 Verhardingen</p> <ul style="list-style-type: none"> Het aanleggen van verhardingen en toeritten voor gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan, met uitzondering van een doorsteek van maximum 6m breedte in functie van interne circulatie binnen eenzelfde bedrijf. Er kunnen in totaal maximum drie dergelijke doorsteken binnen de zone gerealiseerd worden. <p>9.5 Afsluitingen Afsluitingen zijn niet toegestaan.</p>	<p><i>Het betreft een groenzone van 10 meter breed welke voorzien wordt langsheen de waterloop doorheen het plangebied, in combinatie met een langzaamverkeersverbinding.</i></p> <p><i>Standplaatsgebonden: de beplanting draagt bij tot de ecologische en landschappelijke versterking van de waterloop. Dit gebeurt best in overleg met de waterloopbeheerder. Doorgang van 5m langs minstens één zijde van de waterloop moet mogelijk blijven voor onderhoud van de waterloop.</i></p> <p><i>Natuurtechnische milieubouw: er moet rekening gehouden worden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of te herstellen of indien mogelijk, zelfs te creëren en te ontwikkelen.</i></p>
---	--

Art. 10 ZONE VOOR OPENBAAR NUT

12

'CATEGORIE 9 : 'GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN

10.1

Bestemming

De zone is bestemd voor diensten in functie van het openbaar nut waaronder een containerpark, een gemeentelijke parking voor vrachtwagens en gemeentelijke technische diensten.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- het verwerken van recyclagemateriaal;
- het plaatsen van breekinstallaties;
- het oprichten van een conciërgewoning.

Bebouwbare ruimte

10.2

Terreinbezetting

De gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen binnen de bestemmingszone bedraagt maximaal 1.600 m².

10.3

Inplanting gebouwen

- Afstand van gebouwen tot de zonegrenzen is minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte van het gebouw;
- Afstand van constructies tot de zonegrenzen is minimaal gelijk aan 3,00m.

10.4

Bouwhoogte en dakvorm

- Maximale bouwhoogte: 9 m
- Dakvorm is vrij.

Technische voorzieningen kunnen afwijken van de maximaal toegelaten bouwhoogtes en dakvorm, mits deze niet opvallend waarneembaar zijn van op het openbaar domein. Maximum 5% van de vloeroppervlakte van het gebouw kan ingenomen worden voor deze technische voorzieningen.

Technische voorzieningen: liftkoker, airco, schoorstenen, luchtafzuiging, zonneboiler, ventilatie, warmtepompen, ...

10.5

Vormgeving en materiaalgebruik

De vormgeving en keuze van materialen dienen een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving te garanderen.

Art. 10 ZONE VOOR OPENBAAR NUT

12

'CATEGORIE 9 : 'GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN

10.6 Stapelingen

Het stapelen van goederen in open lucht kan enkel op plaatsen waar ze door gebouwen en/of groenschermen uit het zicht van het openbaar domein worden onttrokken.

De afstand tot de zonegrenzen voor stapeling van goederen, afval en wrakken is minimaal gelijk aan de stapelhoogte van de goederen, met een absoluut minimum van 5,00m.

Niet-bebouwde delen**10.7 Constructies, verhardingen en parkeervoorzieningen**

- Bijzondere constructies die nodig zijn in functie van de toegelaten gemeenschapsvoorzieningen, zijn toegestaan. De afstand tot de zonegrenzen bedraagt minimum 5,00m.
- Verhardingen in functie van de activiteiten en de toegankelijkheid ervan, opslagplaatsen, parkeerplaatsen, toeritten en interne circulatie zijn toegestaan en dienen te worden aangelegd in stofvrije materialen. Verhardingen gebeuren in waterdoorlatende materialen tenzij dit om milieutechnische redenen niet kan. In dat geval wordt het water afgevoerd naar de niet-verharde delen voor infiltratie.
- Er moet op eigen terreinen ingestaan worden voor eigen behoeften aan parkeervoorzieningen.

Bijzondere constructies: silotoren, verplaatsbare containers, verzonken containers, ...

10.8 Groenvoorzieningen

Minstens 5% van de niet-bebouwde ruimte dient als groen te worden voorzien. De groenaanleg heeft een esthetische functie en dient uitgewerkt te worden in een beplantingsplan. Binnen deze bestemmingszone dient een visuele samenhang te bestaan in de groenaanleg. De beplanting dient te worden aangelegd met streekeigen soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities. Deze groenvoorzieningen worden in hoofdzaak aan de straatzijde van de Bollewerkstraat voorzien.

10.9 Afsluitingen

Op de perceelsgrenzen zijn draadafsluitingen, al dan niet begroeid met klimplanten, van maximum 2,00 m hoog toegestaan.

10.10 Ontsluiting

De zone dient integraal ontsloten te worden langsheen de Bollewerkstraat. Het aantal ontsluitingen voor

Art. 10 ZONE VOOR OPENBAAR NUT

12

'CATEGORIE 9 : 'GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN

mechanisch verkeer vanop het openbaar domein naar de betreffende zone wordt maximaal beperkt. Deze toegangen vanop het openbaar domein hebben een maximale breedte van 4,00 m.

10.11 Verlichting

Voor de verlichting van de gebouwen en het terrein zijn verlichtingspalen of lantaarns toegestaan met een maximale hoogte van 12,00 m. Bij de plaatsing en keuze van de verlichtingspalen of –armaturen dient er rekening gehouden te worden met het maximaal inperken van lichtpollutie.

10.12 Inrichtingsplan

Bij de eerste aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het betreffende perceel waarop deze bestemmingszone van toepassing is, moet een globaal inrichtingsplan worden gevoegd van de volledige betreffende zone. Op dit globaal inrichtingsplan dienen, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand, minstens de volgende gegevens te worden aangeduid:

- de hoofdperceelstoegang en eventuele secundaire toegangen vanop de openbare weg,
- de interne circulatie en parkeerplaatsen voor personenwagens en vrachtwagens,
- de laad- en losplaatsen,
- de stapelplaatsen in open lucht,
- de inplanting en materiaalgebruik van de gebouwen en afsluitingen
- de voorzieningen voor brandbestrijding,
- de voorzieningen voor milieusanering en –hygiëne,
- de voorzieningen voor afwatering en waterbuffering,
- de voorziene verlichting op het terrein,
- de verharde en niet-verharde ruimten en hun respectievelijke inrichting met onder meer plaatsing van containers,
- een gedetailleerd beplantingsplan.

Wanneer wordt afgeweken van het eerste globaal inrichtingsplan (zoals o.m. een wijziging van inplanting van bebouwing of een wijziging van ontsluiting en circulatie), dient een nieuw of gedeeltelijk herwerkt inrich-

Het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en een hulpmiddel bij het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening

VERORDENEND DEEL**TOELICHTING****Art. 10 ZONE VOOR OPENBAAR NUT**

12

'CATEGORIE 9 : 'GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN

tingsplan te worden toegevoegd aan de desbetreffende vergunningsaanvraag.

VERORDENEND DEEL		TOELICHTING
Art. 11 OPENBARE WEGEN 11 'CATEGORIE 8: 'LIJNINFRASTRUCTUUR'		
11.1 Bestemming De zone is bestemd voor openbaar domein onder alle vormen met daarbijhorende vrije ruimte en (groen) voorzieningen.	<i>Onder publiek domein kan worden verstaan: buurtpleinen, publieke parkings e.d.</i>	
11.2 Verhardingen De zone wordt aangelegd in functie van wegenis voor de verkeersafwikkeling van zijn directe omgeving, of in functie van publiek domein met kwalitatief verblijfskarakter. Er wordt gebruik gemaakt van hoogwaardig materiaal.	<i>Onder aanhorigheden behoren: fiets- en voetpaden, parkeerstroken, fietsenstallingen, straatmeubilair, groenaanplantingen, luifels, kiosken, ondergrondse nutsleidingen, signalisatie e.d.</i>	
11.3 Groenvoorzieningen De niet-verharde delen worden voorzien van kwalitatief groen die het straatbeeld ondersteunen. Bestaande waardevolle groenvoorzieningen worden maximaal behouden.		

VERORDENEND DEEL		TOELICHTING
Art. 12 INDICATIEVE AANDUIDING 'ONTSLUITING' (IN OVERDRUK)		
12.1	<p>Ontsluiting</p> <p>Ter hoogte van de indicatieve aanduiding 'ontsluiting' dient een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gerealiseerd te worden van maximum 7m breed al dan niet in combinatie met een plein.</p> <p>Het tracé kan flexibel gekozen worden, in functie van de interne verdeling, als in functie van aansluiting op het omliggende weggennet; voor zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer, maar met specifieke aandacht voor het zoveel mogelijk respecteren van de privacy van de aanpalende woonpercelen.</p> <p>Het tracé van deze verbinding(en) worden vastgelegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de betreffende perce(e)(en) of delen ervan.</p>	<p><i>Om diepergelegen braakliggende terreinen bereikbaar te kunnen maken, worden op sommige plaatsen bijkomende ontsluitingen gerealiseerd. Deze worden indicatief weergegeven.</i></p> <p><i>De indicatieve aanduidingen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.</i></p>
12.2	<p><u>Zone voor groepswoningbouw</u></p> <p>Ter hoogte van de onderliggende bestemming 'Zone voor groepswoningbouw' (Artikel 2), moet de weginrichting het verblijfskarakter onderstrepen door een gepaste snelheid af te dwingen voor het gemotoriseerd verkeer zodoende de veiligheid en het comfort voor voetgangers en fietsers te laten primeren boven de doorstroomsnelheid van gemotoriseerd verkeer.</p> <p>Niet-verharde delen van pleinruimtes worden voorzien van de nodige kwalitatieve groenelementen.</p>	

VERORDENEND DEEL**TOELICHTING****Art. 13 INDICATIEVE AANDUIDING 'FIETS- EN VOETGANGERSVERBINDING'
(IN OVERDRUK)****13.1 Fiets- en voetgangersverbindingen**

Ter hoogte van de indicatieve aanduiding 'fiets- en voetgangersverbinding' dient een doorsteek gerealiseerd te worden specifiek gericht op voetgangers en fietsers met een minimale breedte van 2m.

Groenelementen en straatmeubilair kunnen de functie als publieke langzaamverkeersverbinding accentueren. De inrichting is kwalitatief door een eenheid in materialen en meubilair. Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen soorten.

Het tracé van de te realiseren verbindingen dient te lopen over de betreffende percelen. Het tracé kan daarbij flexibel gekozen worden, maar met specifieke aandacht voor het zoveel mogelijk respecteren van de privacy van de aanpalende woonpercelen. De exacte ligging van deze verbinding kan afwijken van de indicatieve weergave met een marge van 4m.

Het tracé van deze verbinding(en) worden vastgelegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het betreffende perce(e)(en) of delen ervan.

Om functionele relaties te leggen worden op sommige plaatsen bijkomende verbindingen gerealiseerd voor de zwakke weggebruiker. Deze worden indicatief weergegeven.

Deze indicatieve aanduiding duidt aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden in functie van een langzaamverkeersverbinding.