

# HAMME// RUP Theet

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN – RUP voor definitieve vaststelling



Gemeentebestuur Hamme  
Marktplein 1  
9220 Hamme

Grontmij Ruimtelijke Planning & Ontwerp  
Gent, november 2012



# HAMME// RUP Theet

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN – RUP voor definitieve vaststelling

Gemeentebestuur Hamme  
Marktplein 1  
9220 Hamme

Grontmij Ruimtelijke Planning & Ontwerp  
Gent, november 2012

# Verantwoording

**Titel** : Gemeente HAMME  
RUP Theet

**Subtitel** : Stedenbouwkundige voorschriften – definitieve vaststelling

**Projectnummer** : 248537

**Referentienummer** :

**Revisie** : 05

**Datum** : november 2012

**Auteur(s)** : Katrien Mels

**E-mail adres** : gent@grontmij.be

**Gecontroleerd door** :

**Goedgekeurd door** : Erwin Malcorps

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

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van  
29/2/2012

Op bevel,  
de Secretaris  
A. Reuse



  
de Voorzitter  
Etienne De Prijcker

Zegel van de gemeente

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van  
28/11/2012

Op bevel,  
de secretaris  
A. Reuse



  
de Voorzitter  
Etienne De Prijcker

Zegel van de gemeente

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig  
gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor eenieder ter inzage heeft  
gelegen van 21/5 tot en met 29/7/2012

Op bevel,  
de Secretaris  
A. Reuse



Zegel van de gemeente

de Burgemeester  
Herman Vijt

Verantwoordelijk ruimtelijk planner

  
Griet Van Waes  
Ruimtelijk Planner



# Inhoudsopgave

1	ALGEMENE BEPALINGEN.....	7
<b>1.1</b>	<b>Algemeen</b> .....	7
1.1.1	Overgangsbepalingen .....	7
1.1.2	Inplantingen van openbaar nut .....	7
1.1.3	Integraal waterbeheer.....	8
1.1.4	Archeologisch detectieonderzoek .....	8
1.1.5	Publiciteit .....	9
1.1.6	Bijzondere bepalingen.....	9
<b>1.2</b>	<b>Definities</b> .....	10
2	SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN.....	12
<b>2.1</b>	<b>CATEGORIE ‘WONEN’</b> .....	12
2.1.1	Artikel 1: Zone voor wonen .....	12
2.1.2	Overdruk: Zone voor open, halfopen en gesloten woonbebouwing.....	15
2.1.3	Overdruk: Zone voor achtergebouwen .....	17
2.1.4	Overdruk: Zone met nabestemming groenbuffer .....	18
2.1.5	Artikel 2: Achteruitbouwzone .....	19
<b>2.2</b>	<b>CATEGORIE ‘BEDRIJVIGHEID’</b> .....	20
2.2.1	Artikel 3: Zone voor lokale bedrijvigheid.....	20
2.2.2	Overdruk: Zone voor grootschalige bedrijfsinfrastructuur .....	25
2.2.3	Overdruk: Zone voor kleinschalige bedrijfsinfrastructuur .....	27
2.2.4	Artikel 4: Achteruitbouwzone .....	29
2.2.5	Artikel 5: Zone voor groenbuffer .....	30
2.2.6	Artikel 6: Zone voor landschappelijke inpassing en ontsluiting .....	31
<b>2.3</b>	<b>CATEGORIE ‘LIJNINFRASTRUCTUUR’</b> .....	33
2.3.1	Artikel 7: Zone voor openbare wegenis .....	33
2.3.2	Overdruk: Zone voor ontsluiting hulpdiensten .....	34
<b>2.3.2.1</b>	<b>Bestemming</b> .....	34

2.3.3	Artikel 8: Zone voor buurtweg.....	35
2.3.4	Indicatieve aanduiding: Waterloop.....	36
<b>2.3.4.1</b>	<b>Bestemming.....</b>	<b>36</b>



# 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
---------	---	--

Betreffende de overgangsbepalingen 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.

## 1.1 Algemeen

### 1.1.1 Overgangsbepalingen

Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften voor de desbetreffende zone, zijn voor de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, werken en handelingen toegelaten die betrekking hebben op instandhoudings-, onderhouds- en renovatiewerken binnen het bestaande volume.

Uitbreiding van het bestaande vergunde volume is toegelaten voor zover de nieuwe volumes beantwoorden aan de voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bij herbouw of nieuwbouw van het gehele gebouw, moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de inrichtings- en beheersvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

### 1.1.2 Inplantingen van openbaar nut

Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de bebouwingsvoorschriften van de desbetreffende zone. De inplanting mag de bedrijfsvoering evenmin hinderen. Hun noodzaak om technische of maatschappelijke redenen moet aangetoond worden in een omstandig verklarende en

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Betreffende het integraal waterbeheer wordt ook verwezen naar de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van hemel- en afvalwater.</p> <p>Een voorbeeld van geldige reden, waarbij het gebruik van niet-waterdoorlatende materialen aangewezen is, kan zijn: sectorale wetgeving, garanderen van de toegankelijkheid voor andersvaliden,...</p> <p>Vanuit een duurzame uitgangshouding is het aangewezen om, naast de gewestelijke verordening, te streven naar het beperken van de verharde oppervlakte, alsook het zoveel als mogelijk werken met waterdoorlatende verhardingen.</p>	<p>verantwoordende nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.</p> <p>De verantwoordende nota wordt beoordeeld op basis van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de inplanting is noodzakelijk omwille van technische of maatschappelijke redenen;</li> <li>• de inplanting mag de bestemming van de desbetreffende zone niet hinderen;</li> <li>• de inplanting mag de veiligheid niet in gevaar brengen;</li> <li>• de inplanting mag de volksgezondheid niet aantasten;</li> <li>• de inplanting staat in functie van het algemeen belang;</li> <li>• de inplanting is landschappelijk inpasbaar.</li> </ul> <p>In deze bepaling is ook het herstellen, heraanleggen en verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen toegestaan, alsook het aanleggen van nieuwe leidingen.</p> <p>1.1.3 Integraal waterbeheer</p> <p>Aanleggen van verhardingen dient beperkt te worden tot wat strikt noodzakelijks is. Er dient maximaal gewerkt te worden met waterdoorlatende verhardingen, tenzij werken met niet-waterdoorlatende materialen om bepaalde redenen aangewezen is.</p> <p>Alle werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor de waterbeheersing en voor het voorkomen van wateroverlast, zoals het (her)aanleggen, verplaatsen en onderhouden van open grachten of infrastructuur in functie van retentie van hemelwater van de bedrijfsoppervlaktes en voor het instandhouden van het bergingsvolume, zijn toegestaan, voor zover zij conform de principes van de natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer. Daarbij 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 zelfs te creëren en te ontwikkelen.</p> <p>1.1.4 Archeologisch detectieonderzoek</p> <p>Bij vergunningsplichtige bouw- en grondwerken met impact op de ondergrond in het plangebied, is voorafgaand overleg noodzakelijk met de bevoegde overheidsdiensten Onroerend Erfgoed. Deze zullen</p>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
		<p>vastleggen of er een archeologisch detectieonderzoek met ingreep in de bodem dient te gebeuren. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verkend worden. Zo kan worden uitgemaakt of er waardevolle archeologische sporen aanwezig zijn.</p> <p>Bij effectieve vondsten biedt de vigerende wetgeving een decretaal kader.</p> <p>1.1.5 Publiciteit</p> <p>In de zones waar publiciteit is toegelaten zijn volgende voorschriften van toepassing:</p> <p>De publiciteit kan gebeuren aan de gebouwen of los ervan op het terrein.</p> <p>Aan de gevel van een bedrijfswoning of bedrijfsgebouw mag het gevelvlak waarop of waarvoor geplaatst is niet meer dan 50% bedekt zijn. Het bedekken van de gevelopeningen is altijd verboden.</p> <p><i>Afstanden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aan de gevel bevestigd: op min. 1m van de zijdelingse hoek of grens van het gebouw</li> <li>• Los van de gevel: op min. 3m van de perceelsgrens en min. 2m achter de rooilijn, voor zover de zichtbaarheid van het verkeer niet gehinderd wordt.</li> </ul> <p><i>Hoogtes:</i></p> <p>De maximale hoogte wordt bepaald door de nokhoogte van het aanpalend gebouw. Bij gebrek aan gebouw mag het paneel niet hoger reiken dan 6m.</p> <p>1.1.6 Bijzondere bepalingen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Peil der gebouwen</u> Het aanzetpeil van de inkomdorpel zal niet hoger liggen dan 35 cm boven het gemiddelde peil van het terrein. De aangegeven normatieve hoogte der gebouwen wordt gemeten</li> </ul>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
		<p>vanaf het peil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Bouwlagen</u> Aan elke bouwlaag, voor zover niet speciaal vermeld, wordt een normatieve hoogte van 3 m toebedacht;</li> <li>• <u>Toegankelijkheid hulpdiensten</u> De toegankelijkheid voor hulpdiensten dient steeds gegarandeerd te worden. Hiertoe moet binnen de niet-bebouwde oppervlaktes een breedte van minimum 4 meter worden vrijgehouden voor interventies, overeenkomstig de vigerende wetgeving;</li> <li>• <u>Reliëfwijzigingen</u> Reliëfwijzigingen zijn toegelaten als deze beperkt worden 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 hierdoor niet in het gedrang mag komen.</li> </ul>
		<p><b>1.2 Definities</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hoofdbestemmingen</b> Hoofdbestemmingen van bouwzones zijn deze waarvoor meer dan 75% der vloeroppervlakten is bestemd binnen de betrokken zone. Voor open ruimten is dit 75% van de perceelsoppervlakte;</li> <li>• <b>Nevenbestemmingen</b> Nevenbestemmingen zijn deze waarvoor minder dan 25% van de vloer- of perceelsoppervlakte is bestemd binnen de betrokken zone. De niet bebouwde terreinen binnen een zone worden automatisch tuinzone of groene zone;</li> <li>• <b>Terrein</b> Het terrein wordt gedefinieerd door de totale perceelsoppervlakte of de som der percelen binnen en buiten de zone;</li> <li>• <b>V/T</b></li> </ul>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
		<p>Is de verhouding van het totaal aantal m<sup>2</sup> vloeroppervlakte van een gebouw t.o.v. de oppervlakte terrein waarop gebouwd wordt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="1077 389 2063 483">• <b>Gr/T</b> Is de verhouding van het totaal aantal m<sup>2</sup> groenoppervlakte van een perceel of zone t.o.v. de totale oppervlakte terrein waarop gebouwd wordt;</li><li data-bbox="1077 520 2018 643">• <b>Publiciteit</b> Onder publiciteit verstaan we de openlucht en visuele reclame of publiciteitsmiddelen onder vorm van panelen, vast aan een gebouw of de grond, of lichtreclames en constructies eigen aan een bedrijf.</li></ul>

## 2 SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

### 2.1 CATEGORIE 'WONEN'

#### 2.1.1 Artikel 1: Zone voor wonen

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p data-bbox="226 632 400 678">1</p> <p data-bbox="219 722 371 810">Art. 1: Zone voor wonen</p>	<p data-bbox="510 663 958 751">Hoofdbestemmingen van bouwzones zijn deze waarvoor meer dan 75% van de oppervlakte is bestemd binnen de betrokken zone.</p> <p data-bbox="510 794 958 882">Nevenbestemmingen zijn deze waarvoor maximaal 25% van de oppervlakte is bestemd binnen de betrokken zone.</p>	<p data-bbox="981 596 1229 624"><b>2.1.1.1 Bestemming</b></p> <p data-bbox="981 660 1487 687">De hoofdbestemming van deze zone is wonen.</p> <p data-bbox="981 724 2074 847">De woonbestemming kan worden aangevuld met een beperkte oppervlakte voor nevenbestemmingen, voor zover deze verenigbaar zijn met de woonomgeving en geen abnormale hinder veroorzaken m.i.v. water-, bodem-, of luchtvervuiling, noch abnormaal brand- en ontploffingsgevaar, geluids- of geurhinder.</p> <p data-bbox="981 884 1617 911">Volgende activiteiten zijn toegelaten als nevenbestemming:</p> <ul data-bbox="1077 919 1319 1050" style="list-style-type: none"> <li>• Detailhandel;</li> <li>• Diensten;</li> <li>• Autobergplaatsen;</li> <li>• Kantoren;</li> </ul> <p data-bbox="981 1086 1205 1114">Zijn niet toegestaan:</p> <ul data-bbox="1077 1121 1599 1187" style="list-style-type: none"> <li>• Horeca (cafés, restaurants, hotels, dancings)</li> <li>• (bio-)industriële bedrijven</li> </ul> <p data-bbox="981 1224 1196 1251"><b>2.1.1.2 Inrichting</b></p> <p data-bbox="981 1287 1113 1315"><u>Percelering</u></p> <p data-bbox="981 1323 2020 1410">Percelen voor open bebouwing hebben een minimale breedte van 18m. Bij percelen waarop aan weerszijden wordt tegen aangebouwd, bedraagt de minimale perceelsbreedte 7m. Percelen voor gebouwen die een bouwblok beëindigen hebben een perceelsbreedte van min. 10m.</p>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Tuinconstructies, zoals beschreven in dit artikel, worden integraal meegerekend binnen de 25% toelaatbare niet-bebouwde verharde oppervlakte op elk afzonderlijk perceel.</p> <p>De achterste bouwlijn valt samen met de achterste achtergevel van het hoofdgebouw op het betreffende perceel, gezien ten opzichte van het openbaar domein.</p>	<p><u>Bebouwing</u> Bebouwing is enkel toegelaten binnen de contouren van de overdrukken 'zone voor open en halfopen bebouwing', en de overdruk 'zone voor achtergebouwen', zoals aangegeven op het grafisch plan.</p> <p><u>Verhardingen</u> Binnen elk afzonderlijk perceel mag max. 25% van de niet-bebouwde ruimte verhard worden.</p> <p><u>Groenaanleg</u> Niet-bebouwde en onverharde terreinen worden automatisch ingericht als tuin.</p> <p><u>Tuinconstructies</u> In de niet bebouwbare oppervlakte zijn tuinconstructies zoals vijvers, tuinmuren, verhardingen e.d., tuingebouwen zoals tuinhuisjes, serres, autobergplaatsen toegelaten. Tuingebouwen hebben daarbij een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>:</p> <p><i>1. Inplanting:</i> Ten overstaan van de zij- en achterkavelgrenzen: bij voorkeur gekoppeld aan een gelijkwaardig gebouw op het aanpalend perceel. Zoniet is de min. afstand 2 m voor zijdelingse perceelsgrenzen en 4 m voor de achterste perceelsgrens. Inplanting t.o.v. de achterste bouwlijn van het hoofdvolume: min. 3 m achter de achterste bouwlijn.</p> <p><i>2. Volume</i> Max. bouwhoogte: 1 bouwlaag Maximale kroonlijsthoogte 3 meter; maximale nokhoogte 3,5 meter.</p> <p><i>3. Dakvorm</i> Dakvorm in harmonie met het hoofdgebouw en/of gelijkwaardig aan aanpalend gebouw op het aanpalende perceel waar tegenaan gebouw wordt.</p> <p><u>Afsluitingen</u> Gemene scheidingsmuren in baksteen of hout niet hoger dan 2,5 m zijn toegelaten. Verder zijn afsluitingen in levende hagen en/of draadafsluitingen toegelaten met een max. hoogte van 2 m.</p>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
---------	---	--

Publiciteit

Is toegelaten zoals beschreven in artikel 1.1.5 Publiciteit .  
De maximum toelaatbare oppervlakte is 8 m<sup>2</sup>.

Gewestwegen


Ten opzichte van de gewestwegen is een achteruitbouwzone van 8 meter van toepassing.

**2.1.1.3 Beheer**

De vergunningsaanvraag omvat de nodige elementen en motivaties om aan te tonen dat aan de kwaliteitseisen i.v.m. het woongebied voldaan wordt. De aanvraag moet duidelijk maken op welke manier de eventuele verweving van functies kan gerealiseerd worden, hoe de privacy van de omwonenden gegarandeerd wordt en op welke manier kwalitatieve woongelegenheden met voldoende buitenruimte gerealiseerd worden.



## 2.1.2 Overdruk: Zone voor open, halfopen en gesloten woonbebouwing

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Overdruk : Zone voor open, halfopen en gesloten bebouwing</p>	<p>Overdruk bij de bestemming 'zone voor wonen' met betrekking tot hoofdgebouwen.</p> <p>Globale grootte-orde van de maximale bouwdieptes zijn 17m, 19m, 20 m en 22m (aangeduid op het grafisch plan).</p> <p>Aan elke bouwlaag wordt een normatieve hoogte toebedacht van 3 meter.</p> <p>V/T is de verhouding van het totaal aantal m<sup>2</sup> vloeroppervlakte van een gebouw t.o.v. de oppervlakte terrein waarop gebouwd wordt.</p> <p>Gr/T is de verhouding van het totaal aantal m<sup>2</sup> groenoppervlakte van een perceel of zone t.o.v. de totale oppervlakte terrein waarop gebouwd wordt.</p>	<p><b>2.1.2.1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor woonegelegenheden in de vorm van alleenstaande woningen, halfopen en aaneengesloten bebouwing in bouwengroepen tot max. 4 gebouwen.</p> <p><b>2.1.2.2 Inrichting</b></p> <p><u>Inplanting</u> De voorgevel van de bebouwing wordt geplaatst volgens de voorbouwlijn van de aangegeven bestemmingszone, zoals aangegeven op het grafisch plan.</p> <p>Voor open bebouwing en zijdelingse kopgevels wordt een minimale afstand van 3m tot de zijdelingse perceelsgrenzen gerespecteerd, tenzij anders is aangeduid op plan. Bij ingesloten bebouwing worden de zijgevels op de perceelsgrenzen gebouwd. Voor de achtergevel wordt een minimale afstand van 8m tot de achterkavelgrens gehanteerd. Er dient steeds te worden aangebouwd aan bestaande of nog te realiseren blinde gevels.</p> <p><u>Volumes</u> De gebouwen hebben een minimale breedte van 7m. De bouwdiepte, te meten tussen het voorste gevelvlak en de achterste achtergevel, bedraagt op het gelijkvloers min. 10m. Voor de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers wordt verwezen naar het grafisch plan. De minimale bouwdiepte op de verdieping bedraagt 10m en de maximale bouwdiepte op de verdieping bedraagt 12m. De afstandsregels zoals vermeld onder de voorgaande alinea 'Inplanting', hebben hierop echter voorrang. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6 meter (komt overeen met 2 bouwlagen). De maximale nokhoogte bedraagt 12 meter.</p> <p><u>Indexen</u> Bij nieuwbouw zijn volgende indexen geldig: V/T = max. 0,75 Gr/T= min. 0,05</p>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
---------	---	--

Welstand der gebouwen

*Daken*

De dakvormen zijn hellende daken, waarbij de nok loodrecht op of parallel aan de bouwlijn geplaatst mag worden. De dakhellingen zullen begrepen zijn tussen 30° en 55°. Per bouwblok is éénzelfde gabariet te behouden.

*Balkons, loggia's, dakramen*

Zijn toegelaten indien de constructies voldoen aan de volgende voorwaarden:

De gezamenlijke breedte van deze constructies is beperkt tot ½ van de gevelbreedte;

De afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling en tussen een constructie en een zijgevel of mandelige muur bedraagt min. 1m;


De uitbouw t.o.v. het gevelvlak bedraagt max. 0,60m vanaf 2,50m boven het peil van het trottoir tot aan de onderkant van de kroonlijst;

De hoogte boven de dakvlakken is beperkt tot 1,50m gemeten op 0,40m achter het gevelvlak.

## 2.1.3 Overdruk: Zone voor achtergebouwen

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Overdruk : <b>Zone voor achtergebouwen</b></p>	<p>Overdruk bij de bestemming 'zone voor wonen' met betrekking tot kleinschalige achtergebouwen.</p>	<p><b>2.1.3.1 Bestemming</b></p> <p>De hoofdbestemming van deze zone is: kleine werkplaatsen, stapelruimten, kantoren, bergplaatsen en praktijkruimten i.f.v. private diensten. Voor de zone, aangeduid door de letter A op het grafisch plan, is de hoofdbestemming: handelsruimte en magazijnen.</p> <p>Woongelegenheden zijn binnen deze overdrukzone niet toegestaan.</p> <p><b>2.1.3.2 Inrichting</b></p> <p><u>Inplanting</u> Zoals aangegeven op het grafisch plan.</p> <p><u>Volumes</u> Deze achtergebouwen hebben max. 1 bouwlaag.</p> <p>De max. hoogte van de gebouwen wordt bepaald vertrekkende vanaf de perceelsgrens naar de toelaatbare bouwgrens in een hellend vlak van 45° naar boven tot een maximale hoogte van 10m. Dit peil wordt gemeten aan de inkomdorpel. Schouwen en luchtfilters niet inbegrepen. Alle peilen worden bepaald t.o.v. de openbare weg waarlangs de toegang gebeurt.</p> <p>Voor de zone aangeduid met de letter A op het grafisch plan bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6 meter (komt overeen met 2 bouwlagen). De maximale nokhoogte bedraagt 12 meter.</p> <p><u>Welstand der gebouwen</u></p> <p><i>Daken</i> De dakvorm van de daken zijn plat of hellend, met een max. helling van 45°. In geval van hellende daken mag de nok loodrecht op of parallel aan de bouwlijn geplaatst worden.</p>

## 2.1.4 Overdruk: Zone met nabestemming groenbuffer

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Overdruk : <b>Zone met nabestemming groenbuffer</b></p>	<p>Deze zone betreft een zone op de bedrijfspercelen van Bouwmaterialen Van Den Broeck, gelegen tussen het huidige toonzaal- en kantoorvolume langsheen Theet en de achterliggende grootschaligere bedrijfsinfrastructuur. Na heroriëntatie van het bedrijf Bouwmaterialen Van Den Broeck naar de N41 toe, wordt dit perceel ruimtelijk afgescheiden van de bedrijfssite en opgenomen in het woonlint. De groenbuffering wordt dan ook verder doorgetrokken tussen beide zones.</p> <p>De stedenbouwkundige voorschriften voor het Artikel 5 'Zone voor groenbuffer' worden weergegeven onder Hoofdstuk 2.2.5.</p>	<p><b>2.1.4.1 Bestemming</b></p> <p>Deze overdruk geeft een nabestemming aan, zijnde 'zone voor groenbuffer'.</p> <p><b>2.1.4.2 Inrichting</b></p> <p>Hiervoor wordt verwezen naar de stedenbouwkundige voorschriften zoals beschreven <b>Artikel 5</b> 'Zone voor groenbuffer'.</p> <p><b>2.1.4.2 Beheer</b></p> <p>Deze nabestemming is van kracht vanaf het moment van voorlopige oplevering van de infrastructuurwerken, uitgevoerd ter realisatie van de aansluiting van de N470 en de 'zone voor bedrijvigheid – grootschalige bedrijvigheid' op de N41. Vanaf deze datum geldt een termijn van 1 jaar waarbinnen deze nabestemming gerealiseerd dient te worden.</p>

## 2.1.5 Artikel 2: Achteruitbouwzone

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p data-bbox="226 416 398 464">2</p> <p data-bbox="226 504 398 592">Art.2 : <b>Achteruit- bouwzone</b></p>	<p data-bbox="517 453 875 509">Dit betreft een bestemmingszone met betrekking tot de voortuinstroken.</p>	<p data-bbox="987 384 1223 411"><b>2.1.5.1 Bestemming</b></p> <p data-bbox="987 448 2051 509">Niet te bebouwen perceelsgedeelte, gelegen tussen de rooilijn en voorgevel van een gebouw of een eventuele zijgevel bij een hoekgebouw.</p> <p data-bbox="987 544 1178 571"><b>2.1.5.2 Inrichting</b></p> <p data-bbox="987 608 1111 635"><u>Bebouwing</u></p> <p data-bbox="987 639 1839 667">Binnen deze bestemmingszone zijn geen bebouwing of constructies toegestaan.</p> <p data-bbox="987 703 1133 730"><u>Verhardingen</u></p> <p data-bbox="987 735 2029 828">Verhardingen zijn toegelaten in functie van toeritten, (tuin)paden, terrassen en parkeerplaatsen. Binnen elk afzonderlijk perceel mag max. 50% van de oppervlakte binnen deze bestemmingszone verhard worden.</p> <p data-bbox="987 863 1111 890"><u>Bepanting</u></p> <p data-bbox="987 895 2029 987">Onverharde delen worden bezaaid of beplant met groen. De hoogte van de beplanting mag voor hoekpercelen niet hinderlijk zijn voor het zicht of de optische geleiding. Afritten naar ondergrondse autobergplaatsen zijn verboden.</p> <p data-bbox="987 1023 1111 1050"><u>Afsluitingen</u></p> <p data-bbox="987 1054 2074 1147">Bij niet gemeenschappelijke voortuinen zijn de afsluitingen in draad en/of levend materiaal of muurtjes van max. 0,75 m hoog langs de straatzijde. Op de zijgrenzen tussen twee percelen max. 1,2 m hoogte. Brievenbussen en pilasters van toegangshekkens max. 1,3 m hoog.</p>

## 2.2 CATEGORIE 'BEDRIJVIGHEID'

### 2.2.1 Artikel 3: Zone voor lokale bedrijvigheid

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div data-bbox="226 486 400 534" style="border: 1px solid black; background-color: #800080; color: white; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">3</div> <p data-bbox="226 571 400 724"><b>Art.3 : Zone voor lokale bedrijvigheid</b></p>	<p data-bbox="517 483 958 571">Hoofdbestemmingen van bouwzones zijn deze waarvoor meer dan 75% van de oppervlakte is bestemd binnen de betrokken zone.</p> <p data-bbox="517 611 958 699">Nevenbestemmingen zijn deze waarvoor maximaal 25% van de oppervlakte is bestemd binnen de betrokken zone.</p> <p data-bbox="517 868 958 1054">Onder beperkte hotelfaciliteit voor werknemers worden maximaal 3 afzonderlijke slaapplegelegenheden voor telkens 1 werknemer verstaan, mogelijks in combinatie met refter en/of al dan niet gezamenlijke sanitaire voorzieningen.</p> <p data-bbox="517 1094 958 1374">Het verbod op Seveso-inrichtingen heeft betrekking op inrichtingen die vallen onder het toepassingsgebied van het samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij schadelijke stoffen zijn betrokken.</p>	<p data-bbox="987 416 1211 440"><b>2.2.1.1 Bestemming</b></p> <p data-bbox="987 480 2069 568">De zone is bestemd voor kleine en middelgrote ondernemingen, meer specifiek: bedrijvigheid met distribuerende, producerende of verwerkende activiteit, garagebedrijven en diensten met aanwezigheid van een werkplaats. Ook groothandel is toegestaan.</p> <p data-bbox="987 608 1599 632">Volgende activiteiten zijn toegelaten als nevenactiviteiten:</p> <ul data-bbox="1039 639 2069 1078" style="list-style-type: none"> <li>• complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van de bedrijvigheid, inclusief interne wegenis, wateropvang en –afvoer, enz;</li> <li>• kantoren,</li> <li>• verkoopruimten en beperkte toonzalen voor kleinhandel, voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteit uitmaken;</li> <li>• toegangen tot achterliggende percelen;</li> <li>• autobergplaatsen;</li> <li>• stapelruimten;</li> <li>• per bedrijfsvestiging één inrichting voor de huisvesting van conciërge of directie op voorwaarde dat dit vereist is voor de goede werking van het bedrijf en dat de inrichting ervan fysisch geïncorporeerd wordt in het complex van bedrijfsgebouwen. De maximaal toegelaten totale bewoonbare vloeroppervlakte bedraagt 150 m<sup>2</sup>;</li> <li>• beperkte hotelfaciliteiten voor overnachtingen van werknemers (maximaal 3 kamers) zonder publiek doel.</li> </ul> <p data-bbox="987 1118 1420 1142">Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul data-bbox="1039 1150 1778 1270" style="list-style-type: none"> <li>• autonome kantoren;</li> <li>• autonome kleinhandel;</li> <li>• stapel- of bergplaatsen voor afvalproducten van schadelijke aard;</li> <li>• agro-industriële bedrijven</li> </ul> <p data-bbox="987 1310 2069 1398">De vestiging van de bedrijven mogen voor de omgeving geen abnormale hinder m.i.v. water-, bodem- of luchtvervuiling, noch abnormaal brand- en ontploffingsgevaar, geluidshinder, stank- of trilling veroorzaken. Seveso-bedrijvigheid is niet toegelaten.</p>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
---------	---	--

### 2.2.1.2 Inrichting

#### Zorgvuldig ruimtegebruik en kwalitatieve aanleg

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor (een deel van) de bedrijfsterreinen zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- Zorgvuldig ruimtegebruik:
  - Maximaal clusteren van gebouwen en functies en het uitbreiden van bedrijfsgebouwen in aansluiting op de bestaande bebouwing
  - Het stapelen van functies in meerdere lagen
  - Het incorporeren van een eventuele bedrijfswoning binnen de bedrijfspvolumes.
  - Het bundelen van infrastructuur voor buitenactiviteiten in het kader van de bedrijfsactiviteit (verhardingen e.d.)
- Kwalitatieve aanleg van het plangebied:
  - Volwaardige gevelafwerking van de bedrijfsgebouwen
  - Gebruik van kwalitatieve en duurzame materialen
  - Kwalitatieve omgevingsaanleg van de bedrijfsbebouwing
  - Creëren van een representatieve voorgevel van de bedrijfspvolumes naar het openbare domein toe
  - Een zinvolle relatie met het openbare domein
  - Het garanderen van lichtinval, bezonning, privacy van nabijgelegen gebouwen

#### Infrastructuur voor buitenactiviteiten

Verhardingen in functie van infrastructuur voor buitenactiviteiten zijn toegestaan, maar moeten worden aangelegd in stofvrije materialen. Deze infrastructuur voor buitenactiviteiten omvat onder meer verharding ten behoeve van in- en uitritten, het stapelen in open lucht en interne circulatie, laad- en losplaatsen, werk- of wasplaatsen, technische installaties met beperkte bovengrondse impact, parkeervoorzieningen, enz.

Van de onbebouwde ruimte binnen elk bedrijfsperceel mag max. 85% verhard worden.

Elk bedrijf moet instaan voor de eigen behoefte aan parkeervoorzieningen, en dit zowel voor bedrijfswagens en –vrachtwagens, en voertuigen van het personeel; als voor voertuigen van bezoekers.

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar éénvormigheid wat betreft het type afsluitingen voor de verschillende bedrijven in het plangebied.</p>	<p><u>Afsluitingen</u> Enkel afsluitingen die bestaan uit levende hagen en/of staal- en draadafsluitingen zijn toegelaten.</p> <p><u>Groenaanleg</u> De onbebouwde en onverharde delen van het bedrijfsperceel worden automatisch ingericht als tuinzone of als groenzone.</p>
<p>Voor de minimale afstand van het stapelen van goederen ten opzichte van waterlopen wordt ook verwezen naar de sectorale wetgeving betreffende onderhoudswerkzaamheden van waterlopen.</p>		<p>De groenaanleg heeft een afscherpende en esthetische functie en dient voor elk bedrijfsperceel uitgewerkt te worden in een globaal inrichtingsconcept. 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.</p> <p><u>Stapelen van goederen</u> Het stapelen van goederen in open lucht moet door gebouwen en/of groenschermen uit het zicht van de openbare wegen N41, Theet en Moerzekestraat worden onttrokken. Voor plaatsing of stapeling van onder meer goederen, afval, wrakken en containers dient een minimale afstand van 5 m gerespecteerd te worden ten opzichte van bufferstroken en waterlopen (gemeten vanaf de oeverwal).</p> <p>De maximum toegestane stapelhoogte stemt overeen met de vooropgestelde bouwhoogte voor de bedrijfsbebouwing die op het betreffende perceel van toepassing is.</p>
		<p><u>Ontsluiting</u> De toegang voor vrachtverkeer van elk afzonderlijk bedrijfsperceel dient te worden georganiseerd via maximum één aansluiting op het betreffende weggedeelte van de openbare wegenis. Bijkomende ontsluitingen voor vrachtverkeer zijn niet toegestaan. Bijkomende toegangen voor personenvervoer zijn wel toegestaan. Daarbij kan max. 30% van de voorste perceelsgrens (grenzend aan het openbaar domein) als toegang voor vracht- en/of personenvervoer worden ingericht. Ontsluiting van de bedrijfspercelen voor gemotoriseerd verkeer langsheen buurtwegen of ontsluitingswegen voor hulpdiensten is nergens toegelaten.</p>



Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Vanuit provinciaal oogpunt worden normen inzake waterbuffering opgelegd.</p>	<p><u>Waterbuffering</u>            Betreffende waterbuffering van de bedrijfspercelen dienen, indien er voor gekozen wordt om het bufferbekken 1 keer om de 20 jaar te laten overstorten, volgende parameters gehanteerd te worden: 260 m<sup>3</sup> buffering per ha verharde oppervlakte en een lozingsdebiet van 20l/sec per ha of 330 m<sup>3</sup> buffering per ha verharde oppervlakte en een lozingsdebiet van 10 l/sec per ha.</p> <p><u>Bouwwolume, dakvormen en materialen</u>            De dakvorm van de gebouwen is vrij voor zover de bouwhoogte gerespecteerd wordt. Het bouwwolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale integratie van de bedrijfsgebouwen garanderen in hun omgeving. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. De gevelmaterialen dienen hoogwaardig of duurzaam van aard te zijn. Specifieke aandacht gaat uit naar de attractiviteit van gevels die zichtbaar zijn vanaf het openbare domein.</p> <p>Tussen de verschillende bouwwolumes op eenzelfde bedrijfsperceel dient er een eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te worden nagestreefd. In het bijzonder dient de dakvorm en gevelmaterialen van de bedrijfsbebouwing en de bebouwing voor nevenactiviteiten afgestemd te worden op het materiaalgebruik voor de bedrijfsgebouwen waarin de hoofdactiviteiten worden ondergebracht.</p> <p><u>Bijzondere bepalingen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinderbronnen afkomstig van installaties binnen het bedrijf worden in hun relatie tot de buitenlucht niet georiënteerd naar aanpalende percelen. Hinderbronnen worden centraal binnen het bouwwolume van het bedrijfsperceel gelokaliseerd en/of weg van de woonbebouwing langsheen Theet en de Moerzekestraat;</li> <li>• Het voorzien van zonnepanelen is toegestaan;</li> <li>• Voor de verlichting van de gebouwen en terreinen zijn verlichtingspalen of lantaarns toegestaan met een maximale hoogte gelijk aan de maximale stapelhoogte van goederen in open lucht, vermeerderd met maximaal 2,00 m. Bij de inrichting van de bedrijfspercelen en de plaatsing van de verlichtingspalen of lantaarns dient rekening gehouden te worden met het maximaal inperken van lichtpollutie naar de aanpalende woningen en de aanliggende open ruimte toe.</li> </ul>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
---------	---	--

### 2.2.1.3 Beheer

#### Globaal inrichtingsplan

Het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en een hulpmiddel bij het beoordelen of de vergunnings-aanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder aan de doelstelling om een kwalitatief bedrijventerrein tot stand te brengen.

Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient voor het betrokken perceel een globaal inrichtingsplan te worden toegevoegd waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand, minstens de volgende gegevens dienen aangeduid:

- de hoofdperceelstoegang en eventuele secundaire perceelstoegangen
- de inplanting en organisatie van de bedrijfsgebouwen
- het materiaalgebruik van de gebouwen en afsluitingen
- de interne circulatie voor personenwagens en vrachtwagens
- de parkeervoorzieningen voor personenwagens en vrachtwagens
- de laad- en losplaatsen
- de stapelplaatsen in open lucht
- de inrichting van de bouwvrije en onverharde zones
- de verharde en onverharde ruimtes
- een beplantingsplan
- de voorziene verlichting op het terrein
- de voorzieningen voor brandbestrijding
- de voorzieningen voor milieuhygiëne
- de voorzieningen voor waterbuffering en afwatering
- publiciteitspanelen, - verlichting en dergelijke meer

Indien bij een volgende vergunningsaanvraag wordt afgeweken van het eerste globaal inrichtingsplan, dan dient een nieuwe globaal inrichtingsplan te worden toegevoegd aan de desbetreffende vergunningsaanvraag.

## 2.2.2 Overdruk: Zone voor grootschalige bedrijfsinfrastructuur

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Overdruk : <b>Zone voor groot-schalige bedrijfsinfrastructuur</b></p>	<p>Overdruk bij de bestemming 'zone voor lokale bedrijvigheid' met betrekking tot grootschaligere bedrijven.</p> <p>Opzet van deze bestemming is een bedrijfsbebouwing die ruimtelijk aansluit bij de bestaande grootschaligere bedrijfsbebouwing van Zwaarveld. Momenteel wordt deze zone ingevuld door het bedrijf Bouwmaterialen Van Den Broeck, welk hier gevestigd kan blijven.</p> <p>Voor het huidige (bouw)bedrijf, welke op de huidige percelen behouden kan blijven, wordt binnen deze overdruk 'zone voor grootschalige bedrijfsinfrastructuur', geen maximale bedrijfsoppervlakte opgelegd.</p> <p>Na eventuele stopzetting van de huidige bedrijvigheid op deze locatie, wordt voor nieuwe bedrijvigheid, die zich mogelijks op lange termijn op de site zou willen vestigen, gestreefd naar kleine tot middelgrote bedrijvigheid. De ontsluiting van deze bedrijven dient aan te sluiten op de ontsluiting van het gebied naar de N41.</p> <p>Langs de N41 worden specifieke eisen aan de bedrijfsgebouwen gesteld. De bedrijven in deze zone zijn zichtbaar vanaf de N41 en bepalen in grote mate de uitstraling van het bedrijventerrein.</p>	<p><b>2.2.2.1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor grootschalige bedrijfsinfrastructuur.</p> <p>De zone is bestemd voor alle gebouwen en constructies die noodzakelijk zijn ten behoeve van de bedrijfsvoering, zoals werkplaatsen, kantoren, opslagplaatsen, berguimten, technische installaties met bovengrondse impact, e.d.</p> <p><b>2.2.2.2 Inrichting</b></p> <p><u>Perceelsstructuur</u></p> <p>Na stopzetting van de huidige activiteiten binnen deze zone, bedraagt de perceelsoppervlakte voor nieuwe bedrijvigheid binnen deze bestemmingszone minimum 3.500 m<sup>2</sup> en maximum 5.000 m<sup>2</sup>. De bedrijfspercelen worden op zodanig wijze aangelegd en ingericht dat zij voor hun ontsluiting aantakken op de ontsluitingsweg naar de N41.</p> <p><u>Zichtlocatie</u></p> <p>De bedrijfsbebouwing, zichtbaar vanop de N41, dient bij te dragen tot de uitstraling van het bedrijventerrein. De materiaalkeuze en de architectuur dienen esthetisch hoogstaand te zijn. Extra aandacht dient te gaan naar de vormgeving en het materiaalgebruik van de gebouwen en constructies, een verzorgde en aantrekkelijke architectuur, in het bijzonder voor de gevels die naar de N41 gericht zijn.</p> <p>De niet-bebouwde zone dient kwalitatief en met de nodige aandacht voor esthetiek te worden aangelegd en onderhouden en voorzien van het nodige groen. Als groenvoorziening kan richting N41 enkel groen gebruikt worden dat de architectuur van de zichtlocatie ondersteunt.</p> <p><u>Bebouwingsgraad</u></p> <p>De maximale bebouwingsgraad van de zone is 90 %.</p> <p>De bedrijfsoppervlaktes dienen optimaal benut te worden in functie van de bedrijfsdoeleinden. Ingeval van een nog onbebouwde en/of onverharde zone voor bedrijfsbebouwing, dient de aanvrager</p>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Er dient vermeden te worden dat nog onbebouwde of onverharde bedrijfsoppervlaktes slechts in beperkte mate aangesneden worden waardoor het totale plangebied gekenmerkt wordt door een sterke versnippering aan bedrijfsbebouwing en/of infrastructuur voor buitenactiviteiten.</p> <p>Er wordt procentueel een minimale bouwhoogte opgelegd om het bouwen in de hoogte te stimuleren, naar zuinig ruimtegebruik toe.</p> <p>De aangegeven normatieve hoogte der gebouwen word gemeten vanaf het peil van de inkomdorpel tot de nok van het betreffende gebouw.</p>	<p>op zijn perceel/percelen bedrijfsgebouwen en/of infrastructuur voor buitenactiviteiten op te richten die minstens de helft van de bebouwbare oppervlakte van deze zone beslaat.</p> <p><u>Plaatsing van de bebouwing</u> De bouwvrije strook t.o.v. de zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt minstens 5,00 m, tenzij anders is aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>Ten opzichte van 'zones voor groenbuffer' wordt een bouwvrije afstand gerespecteerd van minimaal 5,00 m breed.</p> <p><u>Bouwhoogte</u> De maximale bouwhoogte binnen deze zone bedraagt 10 m. Minstens 50% van de bebouwde oppervlakte heeft een minimale bouwhoogte van 7 m.</p> <p>Voor bijzondere constructies (zoals onder meer schoorstenen, verluchtingskanalen, antennes, industriële installaties, enz.) kan een grotere hoogte worden gehanteerd voor zover ze niet meer dan 5% van de bebouwbare bedrijfsoppervlakte innemen.</p> <p><u>Publiciteit</u> Is toegestaan zoals beschreven in artikel 1.1.5 Publiciteit. De maximum toelaatbare oppervlakte is 12 m<sup>2</sup>.</p>

## 2.2.3 Overdruk: Zone voor kleinschalige bedrijfsinfrastructuur

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Overdruk : <b>Zone voor klein-schalige bedrijfsinfrastructuur</b></p>	<p>Overdruk bij de bestemming zone voor 'lokale bedrijvigheid' met betrekking tot kleinschaligere bedrijven.</p> <p>Opzet van deze bestemming is een bedrijfsbebouwing die een ruimtelijke overgang vormt tussen de bestaande grootschaligere bedrijfsbebouwing van bedrijventerrein Theet en de kleinschaligere woonbebouwing langsheen Theet en Moerzestraat.</p> <p>Er dient vermeden te worden dat nog onbebouwde of onverharde bedrijfsoppervlaktes slechts in beperkte mate aangesneden worden waardoor het totale plangebied gekenmerkt wordt door een sterke versnippering aan bedrijfsbebouwing en/of infrastructuur voor buitenactiviteiten.</p> <p>Er wordt procentueel een minimale bouwhoogte opgelegd om het bouwen in de hoogte te stimuleren, naar zuinig ruimtegebruik toe</p> <p>De aangegeven normatieve hoogte der gebouwen word gemeten vanaf het peil van de inkomdorpel tot de nok van het betreffende gebouw.</p>	<p><b>2.2.3.1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor kleinschalige bedrijfsinfrastructuur.</p> <p>De zone is bestemd voor alle gebouwen en constructies die noodzakelijk zijn ten behoeve van de bedrijfsvoering, zoals werkplaatsen, kantoren, opslagplaatsen, bergruimten, technische installaties met bovengrondse impact, e.d.</p> <p><b>2.2.3.2 Inrichting</b></p> <p><u>Perceelsstructuur</u> De maximale perceelsoppervlakte binnen deze bestemmingszone bedraagt 3.500m<sup>2</sup>.</p> <p><u>Bebouwingsgraad</u> De maximale bebouwingsgraad van de zone is 90%.</p> <p>De bedrijfsoppervlaktes dienen optimaal benut te worden in functie van de bedrijfsdoeleinden. Ingeval van een nog onbebouwde en/of onverharde zone voor bedrijfsbebouwing, dient de aanvrager op zijn perceel/percelen bedrijfsgebouwen en/of infrastructuur voor buitenactiviteiten op te richten die minstens de helft van de bebouwbare oppervlakte van deze zone beslaat.</p> <p><u>Plaatsing van de bebouwing</u> De zijdelingse en achterliggende bouwrijze strook t.o.v. zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt minstens 5,00 m, tenzij anders is aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>Ten opzichte van bufferzones wordt een bouwrijze afstand gerespecteerd van 5,00 m breed.</p> <p><u>Bouwhoogte</u> De maximale bouwhoogte binnen deze zone bedraagt 7m. Minstens 50% van de bebouwde oppervlakte heeft een minimale bouwhoogte van 5 m.</p>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
---------	---	--

Voor bijzondere constructies (zoals onder meer schoorstenen, verluchtungskanalen, antennes, industriële installaties, enz.) kan een grotere hoogte worden gehanteerd voor zover ze niet meer dan 5% van de bebouwbare bedrijfsoppervlakte innemen.

Publiciteit

Is toegestaan zoals beschreven in artikel 1.1.5 Publiciteit.  
De maximum toelaatbare oppervlakte is 8 m<sup>2</sup>.

---

## 2.2.4 Artikel 4: Achteruitbouwzone

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p data-bbox="232 411 405 464"><b>4</b></p> <p data-bbox="224 504 387 592">Art. 4: <b>Achteruit- bouwzone</b></p>	<p data-bbox="517 453 875 507">Dit betreft een bestemmingszone met betrekking tot de voortuinstroken.</p>	<p data-bbox="987 384 1211 411"><b>2.2.4.1 Bestemming</b></p> <p data-bbox="987 448 2047 507">Niet te bebouwen perceelsgedeelte, gelegen tussen de rooilijn en voorgevel of eventuele zijgevel bij een hoekgebouw.</p> <p data-bbox="987 544 1178 571"><b>2.2.4.2 Inrichting</b></p> <p data-bbox="987 608 1111 635"><u>Bebouwing</u></p> <p data-bbox="987 639 1839 667">Binnen deze bestemmingszone zijn geen bebouwing of constructies toegestaan.</p> <p data-bbox="987 703 1133 730"><u>Verhardingen</u></p> <p data-bbox="987 735 2029 826">Verhardingen zijn toegelaten in functie van toeritten, (tuin)paden, terrassen en parkeerplaatsen. Binnen elk afzonderlijk perceel mag max. 50% van de oppervlakte binnen deze bestemmingszone verhard worden.</p> <p data-bbox="987 863 1104 890"><u>Bepanting</u></p> <p data-bbox="987 895 2029 986">Onverharde delen worden bezaaid of beplant met groen. De hoogte van de beplanting mag voor hoekpercelen niet hinderlijk zijn voor het zicht of de optische geleiding. Afritten naar ondergrondse autobergplaatsen zijn verboden.</p> <p data-bbox="987 1023 1115 1050"><u>Afsluitingen</u></p> <p data-bbox="987 1054 2074 1145">Bij niet gemeenschappelijke voortuinen zijn de afsluitingen in draad en/of levend materiaal of muurtjes van max. 0,75 m hoog langs de straatzijde. Op de zijgrenzen tussen twee percelen max. 1,2 m hoogte. Brievenbussen en pilasters van toegangshekkens max. 1,3 m hoog.</p>

## 2.2.5 Artikel 5: Zone voor groenbuffer

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p data-bbox="232 421 407 469"><b>5</b></p> <p data-bbox="224 513 403 603">Art.5: <b>Zone voor groenbuffer</b></p>	<p data-bbox="515 453 936 603">De bedrijvigheid dient, naar de naastliggende (woon)percelen toe, afgeschermd te worden door groenschermen voor het garanderen van de privacy van de omwonenden.</p> <p data-bbox="515 807 909 893">De groenaanplanting dient ook tijdens de winter zijn afschermend karakter te behouden.</p> <p data-bbox="515 938 967 1088">Er dient over gewaakt te worden dat de toegelaten werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen i.f.v. waterhuishouding, de 'bufferfunctie' van deze bestemmingszone niet in het gedrang brengen.</p>	<p data-bbox="990 386 1214 411"><b>2.2.5.1 Bestemming</b></p> <p data-bbox="990 450 2078 536">De hoofdbestemming van deze zone is buffergroen in de vorm van bos, tussen de bedrijvigheid en zijn directe omgeving en heeft minstens tot doel een visuele afscherming van het bedrijventerrein te realiseren.</p> <p data-bbox="990 580 1182 606"><b>2.2.5.2 Inrichting</b></p> <p data-bbox="990 644 1236 670"><u>Toegelaten bebouwing</u></p> <p data-bbox="990 676 1348 702">Er is geen bebouwing toegelaten.</p> <p data-bbox="990 740 1102 766"><u>Beplanting</u></p> <p data-bbox="990 772 2083 858">De bestemmingszone dient integraal ingericht te worden met een beplanting bestaande uit een assortiment aan bosgoed van streekeigen planten in een gemengde opstand. Plantafstand min. 1 plant per 2 m<sup>2</sup>. De groenaanplanting dient voor minstens 50% te bestaan uit groenblijvende beplanting.</p> <p data-bbox="990 900 1370 925"><u>Toegelaten werken en handelingen</u></p> <p data-bbox="990 932 1774 957">Binnen deze zone zijn enkel volgende werken en handelingen toegelaten:</p> <ul data-bbox="1034 963 2060 1117" style="list-style-type: none"> <li>• Het aanleggen en onderhouden van de groenbuffer;</li> <li>• De eventuele aanleg, inrichting en beheer van taluds;</li> <li>• Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor waterbeheersingwerken of de inrichting en het beheer van waterlopen, volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.</li> </ul> <p data-bbox="990 1155 1102 1181"><u>Publiciteit</u></p> <p data-bbox="990 1187 1438 1212">Publiciteit is in deze zone niet toegestaan.</p> <p data-bbox="990 1251 1160 1276"><b>2.2.5.3 Beheer</b></p> <p data-bbox="990 1283 2038 1401">Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een plan met de realisatie van de opgelegde bufferzone bijgevoegd te worden. De realisatie gebeurt door de aanpalende industrie binnen het jaar na de bouw- of exploitatievergunning. Het aanpalend bedrijf is ook verantwoordelijk voor de instandhouding van de bufferzone.</p>



## 2.2.6 Artikel 6: Zone voor landschappelijke inpassing en ontsluiting

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p data-bbox="235 414 403 470">6</p> <p data-bbox="224 510 403 702"><b>Art.6 : Zone voor landschap- pelijke inpassing en ontsluiting</b></p>	<p data-bbox="515 446 963 574">Binnen de bufferzone parallel aan de N41 wordt een toekomstige aantakking van het bedrijf Van Den Broeck op de toekomstige aansluiting N470-N41 gepland.</p> <p data-bbox="515 606 963 734">Gezien de complexiteit van de nieuwe aansluiting N470-N41, wordt ervoor gekozen binnen dit RUP geen wegbreedte of specifiek tracé vast te leggen.</p>	<p data-bbox="985 383 1209 414"><b>2.2.6.1 Bestemming</b></p> <p data-bbox="985 446 2096 542">De bestemming van deze zone is de ruimtelijke inpassing van de bedrijvigheid in het wegbeeld langs de N41 d.m.v. groenaanleg, en heeft minstens tot doel een landschappelijke integratie van het bedrijventerrein in zijn omgeving te realiseren.</p> <p data-bbox="985 574 2096 670">Daarnaast kan zonder enige oppervlaktebeperking ruimte worden voorzien voor de aanleg van wegenis voor de aantakking van de 'zone voor lokale bedrijvigheid', aangeduid met de overdruk 'zone voor grootschalige bedrijfsinfrastructuur', op de aansluiting N470 -N41.</p> <p data-bbox="985 702 1187 734"><b>2.2.6.2 Inrichting</b></p> <p data-bbox="985 766 1120 798"><u>Bebouwing</u></p> <p data-bbox="985 798 1836 829">Binnen deze bestemmingszone zijn geen bebouwing of constructies toegestaan.</p> <p data-bbox="985 861 1142 893"><u>Verhardingen</u></p> <p data-bbox="985 893 2096 1021">Verhardingen zijn uitsluitend toegestaan in functie van een nieuwe aantakking van de 'zone voor lokale bedrijvigheid', aangeduid met de overdruk 'zone voor grootschalige bedrijfsinfrastructuur', op de aansluiting N470-N41, inclusief voorzieningen voor de ontsluiting van hulpdiensten en langzaam verkeer. Inrichting van parkeerzones is binnen deze bestemmingszone niet toegestaan.</p> <p data-bbox="985 1053 1120 1085"><u>Bepanting</u></p> <p data-bbox="985 1085 2096 1244">De zone wordt ingericht met groenvoorzieningen. Minimum 50% van de perceelsoppervlakte binnen deze bestemmingszone, welke niet ingenomen wordt door de aanleg van wegenis i.h.k.v. de aantakking op de N470-N41, dient daarbij te worden aangeplant met een assortiment aan groenaanplantingen in de vorm van een gemengd streekeigen bestand van laagstammig groen. Hoogstammig groen is toegestaan.</p> <p data-bbox="985 1276 1232 1308"><u>Stapelen van goederen</u></p> <p data-bbox="985 1308 1948 1340">Het stapelen van goederen in open lucht is niet toegestaan binnen deze bestemmingszone.</p>

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
---------	---	--

#### Ondergrondse nutsleidingen

De aanleg van ondergrondse nutsleidingen is binnen deze bestemmingszone toegestaan.

#### Toegelaten werken en handelingen

Binnen deze zone zijn volgende werken en handelingen toegelaten:

- Het aanleggen en onderhouden van de groenvoorzieningen;
- Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor de inrichting en het beheer van waterlopen, volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw;
- De aanleg, het inrichten of uitrusten van wegenis i.h.k.v. een aantakking van de bedrijvigheid op de aansluiting N470-N41.

#### Publiciteit

Publiciteit is in deze bestemmingszone niet toegestaan.

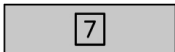
#### **2.2.6.3 Beheer**

Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een plan met de realisatie van de opgelegde zone voor landschappelijke inpassing bijgevoegd te worden. De realisatie gebeurt door degene die de weginfrastructuur aanlegt, en dit binnen het jaar na de bouw- of exploitatievergunning.

## 2.3 CATEGORIE 'LIJNINFRASTRUCTUUR'

### 2.3.1 Artikel 7: Zone voor openbare wegenis

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
---------	---	--



Art.7 :  
**Zone voor  
 openbare  
 wegenis**

#### 2.3.1.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor de inrichting van weginfrastructuur en zijn aanhorigheden.

#### 2.3.1.2 Inrichting

De rooilijnen worden afgebeeld op het grafisch plan.

De zone wordt aangelegd in functie van de verkeersafwikkeling, met aandacht voor zijn directe omgeving.


De bestrating dient te worden gerealiseerd in een hoogwaardig bestratingsmateriaal, met uitzondering van de zones aangeduid met de overdruk 'zone voor ontsluiting hulpdiensten'. Deze zones mogen ook worden aangelegd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen.

De onverharde delen van de weg dienen aangelegd te worden met groenvoorzieningen, met maximaal behoud van de –indien aanwezig- hoogstammige bomen en/of grachtenstructuur.

Binnen de zone kunnen ondergrondse nutsleidingen worden aangelegd.

Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, nutsvoorzieningen en straatmeubilair zijn toegelaten, voor zover de inplanting ervan rekening houdt met alle aspecten van verkeersveiligheid, representativiteit, hinder voor aanpalenden, enz. Dit moet blijken uit een motivatie van de inplanting die bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet gevoegd worden.

## 2.3.2 Overdruk: Zone voor ontsluiting hulpdiensten

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Overdruk : <b>Zone voor ontsluiting hulpdiensten</b></p>	<p>Overdruk bij de bestemming 'zone voor wegenis' met betrekking tot specifieke toegangen voor hulpdiensten en langzaam verkeer.</p>	<p><b>2.3.2.1 Bestemming</b></p> <p>Deze overdruk geeft aan dat de 'zone voor wegenis' hier beperkt wordt tot een ontsluitingsroute voor hulpdiensten en langzaam verkeer.</p> <p>Deze wegen kunnen niet voor toeleveringsverkeer voor de bedrijventerreinen gebruikt worden.</p> <p><b>2.3.2.2 Inrichting</b></p> <p>Binnen deze overdruk dient een voldoende brede toegang voor voertuigen van hulpdiensten te worden gevrijwaard. Hiertoe dient een doorlopende vrije breedte van minimum 4 meter gerespecteerd te worden.</p> <p>Deze toegangen dienen ten allen tijde vrij te blijven van bebouwing en steeds vrij te zijn van om het even welke hindernis. Ook tijdelijke constructies, overdekkingen en stapelen van goederen zijn niet toegelaten. Infrastructuur om ongewenst verkeer te weren zijn wel toegelaten.</p> <p><b>2.3.3.3 Beheer</b></p> <p>Voor de zone, aangeduid met de letter 'x' gaat deze bestemming pas van kracht vanaf het moment van voorlopige oplevering van de infrastructuurwerken, uitgevoerd ter realisatie van de aansluiting van de N470 en de 'zone voor bedrijvigheid – grootschalige bedrijvigheid' op de N41. Vanaf deze datum geldt een termijn van 1 jaar waarbinnen deze overdruk gerealiseerd dient te worden.</p>

## 2.3.3 Artikel 8: Zone voor buurtweg

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div data-bbox="232 432 405 485" style="border: 1px solid black; background-color: #ffff00; display: inline-block; padding: 2px;">8</div> Art.8 : <b>Zone voor buurtweg</b>	Deze weg fungeert als buurtweg voor landbouwvoertuigen naar de verschillende agrarische percelen ten oosten van het plangebied van RUP Theet.	<p><b>2.3.3.1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd als buurtweg en fungeert als ontsluitingsroute voor landbouwvoertuigen en langzaam verkeer.</p> <p>Deze wegen kunnen niet voor toeleveringsverkeer voor de bedrijventerreinen gebruikt worden.</p> <p><b>2.3.3.2 Inrichting</b></p> <p>De rooilijnen worden afgebeeld op het grafisch plan.</p> <p>Voor de aanleg van deze wegen worden kleinschalige, waterdoorlatende materialen gebruikt. De onverharde delen van de weg dienen aangelegd te worden met groenvoorzieningen, met maximaal behoud van de –indien aanwezig- hoogstammige bomen en/of grachtenstructuur.</p>

### 2.3.4 Indicatieve aanduiding: Waterloop

Artikel	Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>— — — —</p> <p>Indicatieve aanduiding: <b>Waterloop</b></p>	<p>Voor de waterloop wordt er gestreefd naar een maximaal behoud en een optimale integratie van de waterloop binnen de ontwikkeling van het bedrijventerrein.</p> <p>Het betreft een onbevaarbare waterloop van 3<sup>e</sup> Categorie (Beneden-Scheldebekken).</p>	<h4>2.3.4.1 Bestemming</h4> <p>Op het plan wordt de waterloop indicatief aangeduid. De mogelijke afwijking van de loop en meandering van de waterloop ten aanzien van de indicatieve aanduiding op het plan bedraagt langs beide zijden 1 m.</p> <h4>2.3.4.2 Inrichting</h4> <p>De waterloop en zijn oevers dienen ingericht en beheerd volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw, de doelstellingen van het integraal waterbeheer en het behoud van de waterloop als structurerend landschapselement. Er dient daarbij gestreefd te worden naar een maximaal behoud van de waterloop. De natuurlijke afwatering alsook de ecologische inrichting van de waterloop moet maximaal behouden en versterkt worden. De waterloop wordt maximaal open gehouden. Oeververstevingen moeten gebeuren door middel van een ecologisch verantwoorde inrichting die de biodiversiteit stimuleert.</p> <h4><u>Onderhoudsstroken</u></h4> <p>Waar de waterloop niet gelegen is tussen of binnen woonpercelen, wordt langsheen deze waterloop een zone van 5 meter breed, gemeten vanaf de oeverwal, vrij gehouden van gebouwen, constructies en technische installaties die de doorgang zouden belemmeren van werktuigen voor het onderhoud van de waterloop.</p> <p>Enkel volgende werken en handelingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Werken en handelingen die passen binnen het beheer van het watersysteem conform de doelstellingen van het integraal waterbeleid.</li><li>• Het aanleggen, inrichten en beheren van een overwelling van de waterloop voor de ontsluiting van de aanpalende percelen, indien de noodzaak hiervan kan aangetoond worden.</li></ul> <h4><u>Overwelvingen</u></h4> <p>De overwelvingen over de waterloop heen worden zo klein mogelijk gehouden en dienen enkel om de noodzakelijke toegang te verzekeren voor de aanpalende percelen.</p>