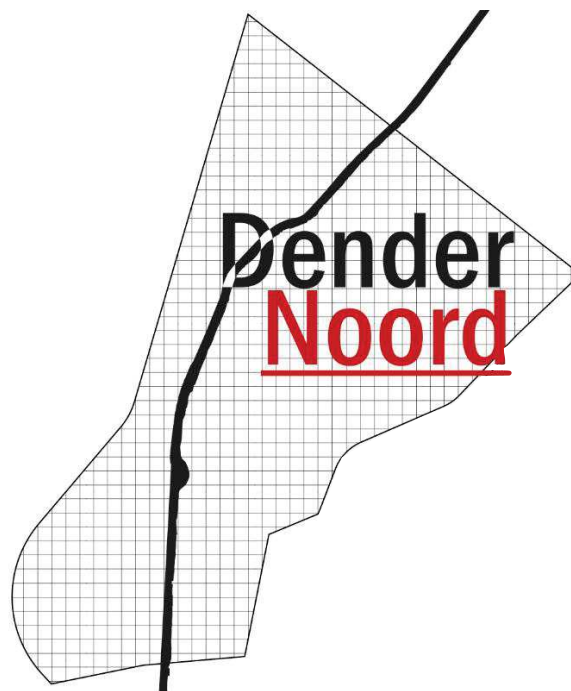


RUP DENDERNOORD

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

NATRAJACT NA GEDEELTELIJKE VERNIETIGING VOLGENS ARREST 262.055



*Sweco
i.o.v. stad Aalst
januari 2025*

VERANTWOORDING

Titel	RUP Dendernoord
Subtitel	Stedenbouwkundige voorschriften
Projectnummer	2355 0006
Revisie	Natraject
Datum	Januari 2025 Met wijziging (schrapping art. 2., pag. 37-54) als gevolg van arrest RvS van 21 januari 2025
Auteur(s)	Lander Van hove, Griet Van Waes, Sietse Van Doorslaer, Dieter Roels
E-mailadres	Dieter.roels@swecobelgium.be
Gecontroleerd door	Dieter Roels
Paraaf gecontroleerd	✓
Goedgekeurd door	Dieter Roels
Paraaf goedgekeurd	✓

Contact **SWECO** 
Sweco Belgium NV
Elfjulistraat 43
B-9000 Gent
gent@swecobelgium.be
www.swecobelgium.be

INHOUDSTAFEL

Verantwoording.....	2
Art. 0 Algemene bepalingen.....	5
Art. 1 Zone voor bedrijvigheid	16
Art. 2 Zone voor stedelijke bedrijvigheid	37
Art. 3 Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid	55
Art. 4 Zone voor groenbuffer	69
Art. 5 Zone voor groen	72
Art. 6 Zone voor landschapsbuffer	78
Art. 7 Zone voor Stedelijk wonen.....	82
Art. 8 Zone voor waterloop.....	87
Art. 9 Zone voor lokale wegenis	90

Gedeeltelijke vernietiging door de Raad van State volgens arrest 262.055

Algemeen Directeur

De Voorzitter

Zegel van de Stad

Verantwoordelijke Ruimtelijk Planner
Dieter Roels

ART. 0 ALGEMENE BEPALINGEN

ART. VERORDENEND

TOELICHTEND

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). De stedenbouwkundige voorschriften worden opgedeeld in een verordenend en een toelichtend gedeelte.

Onderstaande stedenbouwkundige voorschriften in de linker kolom zijn verordenend en strekken tot wet. De rechterkolom geeft toelichting bij de verordenende voorschriften.

0.1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

0.1.1 GRENS VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

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

0.1.2 GELDIGHEID VAN DE ALGEMENE BEPALINGEN

De algemene bepalingen zijn van toepassing op het volledige plangebied. Bovenop deze voorschriften zijn de zonevoorschriften van toepassing op desbetreffende zones zoals aangeduid op het grafisch plan.

De algemene bepalingen gelden met andere woorden als een minimum voor elke omgevingsvergunningsaanvraag.

0.1.3

OVERGANGSBEPALINGEN: BESTAANDE ZONE-EIGEN GEBOUWEN, CONSTRUCTIES

Binnen de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen en constructies, die qua inrichting niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, renovatie-, en instandhoudingswerken uitgevoerd worden.

Een uitbreiding kan enkel gebeuren conform de inrichtingsvoorschriften van dit RUP. Specifiek voor zone-eigen bedrijfswoningen die apart gebouwd werden van het bedrijfsgebouw en daardoor niet voldoen aan de inrichtingsvoorschriften van dit RUP, zijn uitbreidingen tot maximaal 1000m³ toegelaten.

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

- Onder beperkte uitbreidingen worden werken verstaan met een uitbreiding van het bestaand volume tot maximum 10% van het bestaand vergund volume bij de goedkeuring en inwerkingtreding van dit RUP.
- Voor een verbouwing waarbij tussen de 10% en 60% van het volume van het gebouw gewijzigd wordt, dienen enkel de werkzaamheden waarvoor de vergunning van toepassing is te voldoen aan de voorschriften van dit RUP.
- Bij nieuwbouw, herbouw en verbouwingen waarbij meer dan 60% van het bestaand volume gewijzigd wordt, dient de bebouwing in zijn geheel in overeenstemming te zijn met de voorschriften van dit RUP.

Deze overgangsbepalingen gelden enkel voor **zone-eigen** (delen van) gebouwen en constructies die niet aan de inrichtingsvoorschriften van dit RUP voldoen (vb. de bouwhoogte), maar dus wel binnen de correcte bestemmingszone zijn gelegen.

De 'inrichting' dient getoetst te worden aan de inrichtingsvoorschriften van de betrokken zone.

Voor **zonevreemde** gebouwen en constructies (of de zonevreemde delen van gebouwen of constructies) gelden te allen tijde de basisrechten die in de CODEX Ruimtelijke Ordening zijn voorzien voor zonevreemde constructies, en dit ongeacht wat dit RUP-voorschrift.

Betreffende de terminologie wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 4.1.1.

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

- Onder beperkte uitbreidingen worden werken verstaan met een uitbreiding van de bestaand dakconstructie tot maximum 20% van de bestaande vergund dakconstructie bij de goedkeuring en inwerkingtreding van dit RUP.
- Bij nieuwbouw, herbouw en verbouwingen van het dak waarbij stabiliteitswerken uitgevoerd worden, dient de bebouwing in zijn geheel in overeenstemming te zijn met de voorschriften van dit RUP.

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

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

De noodzakelijke handelingen in functie van veiligheid en milieuaspecten zijn steeds toegelaten voor de bestaande situatie.

0.1.4 OVERGANGSBEPALINGEN: BESTAANDE FUNCTIES

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

Deze overgangsbepalingen gelden zowel voor zone-eigen als voor zonevreemde gebouwen en constructies.

0.1.5 OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN

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

De exploitatie van de bestaande bovengrondse hoogspanningslijn met de bijbehorende bovengrondse en ondergrondse constructies en installaties voor transport van elektriciteit is toegestaan.

0.1.6 GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING EN DUURZAME RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Bij elke omgevingsvergunningsaanvraag dient de aanvrager met een bijkomende motivering in de beschrijvende nota bij de aanvraag aan te tonen dat goede ruimtelijke ordening en een duurzame ruimtelijke ontwikkeling wordt nagestreefd, door in te gaan op onderstaande relevante criteria.

De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag of in een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en een goede ruimtelijke ordening is voorzien.

Enkel werken, handelingen en wijzigingen die voldoen aan een goede ruimtelijke ordening zijn toegelaten.

De invulling wordt steeds in zijn totaliteit bekeken, inclusief de noodzakelijke parkeerplaatsen en verharding, en zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

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

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

Binnen dit RUP is het dus overal toegestaan om bijvoorbeeld een publiek park, of een fietsbrug, of fiets-verbinding in te richten.

In de specifieke voorschriften worden bij bepaalde bestemmingen meer concrete voorschriften opgenomen over verenigbaarheid qua schaal en ruimtelijke impact, inpassing in de omgeving, mobiliteit en verkeersvoorzieningen, groen en verharde ruimte, waaraan moet worden voldaan.

Harmonisch inpassen in de omgeving: zorgen voor een samenhang tussen het nieuwe gebouw/inrichting en de omgeving. Deze samenhang wordt bekomen door de aanvraag af te stemmen op de schaal en de bestaande ruimtelijke structuur.

- inpassing van de verkeersvoorzieningen;
- aandeel groen ten opzichte van verharde ruimte
- esthetisch verantwoord kleurgebruik;
- architectuur in dienst van het geheel;
- kwalitatieve integratie van noodzakelijke technische installaties (ook op daken).

Elke aanvraag van vergunning binnen onderhavig gemeentelijk RUP, moet naast het voldoen aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening, een duurzame ruimtelijke ontwikkeling zijn:

- zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik;
- gebruik van kwalitatieve, ecologisch verantwoorde en inerte materialen;
- aanwezigheid van gebruiksvriendelijke fietsparkeergelegenheid;
- creatie van bijkomende groen- en natuurontwikkeling;
- versterking blauwgroen netwerk van de stad Aalst;
- mogelijkheden tot hernieuwbare energieopwekking en energierecuperatie

Aandeel groene ten opzichte van verharde ruimte: De bebouwde/verharde ruimte moet in verhouding zijn met de niet verharde ruimte. Dit zal perceel per perceel worden bekeken. Globaal willen we niet onnodig verharding bij creëren, en eerder gaan 'ontharden'.

Technische installatie op daken zoals liftcabines, zonnepanelen, airco-units,... moeten aan het zicht onttrokken worden vanop het openbaar domein.

Zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik: actief, doordracht en tijdsgebonden gebruik van de ruimte om verspilling te voorkomen (zuinig zijn), functies te combineren (hergebruik en medegebruik), gronden te herstellen (saneren gronden) en om een interessant weefsel te creëren die een optimale dichtheid nastreeft in relatie met de leefbaarheid. Specifiek voor bedrijventerreinen is het benutten van de grote dakoppervlaktes (i.f.v. parkeren, energie, stadslandbouw,...) hier een heel goed voorbeeld van.

Ecologisch verantwoorde materialen: materialen met een lange levensduur en weinig nood aan onderhoud.

Inerte materialen: materialen die geen negatieve invloed hebben op de kwaliteit van het afvloeiend regenwater.

Aanwezigheid van fietsparkeergelegenheid: Elk project met de mogelijkheid om de nodige fietsparkeerplaatsen te voorzien, moet deze ook voorzien.

Mogelijkheden hernieuwbare energieopwekking en energierecuperatie: alle projecten die de kans bieden om hierop in te zetten, moeten dit voorzien.

0.1.7

DUURZAME WATERHUISHOUDING EN INTEGRAAL WATERBEHEER

0.1.7.1 Duurzame waterhuishouding

Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding vooropgesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden, moeten voor het hemelwater in deze volgorde worden omgegaan met de afvoer van hemelwater:

1. bufferen in functie van hergebruik
2. maximale infiltratie op eigen terrein
3. Bufferen en vertraagd lozen in een gracht of waterloop
4. Bufferen en vertraagd lozen in een regenwaterriool

0.1.7.2 Infiltratie- en buffervoorzieningen

In de onbebouwde zones zijn landschappelijk gekaderde ingrepen (infiltratiekommen, bufferbekkens, wadi's) voor de infiltratie of in voorkomend geval buffering met vertraagde afvoer van hemelwater toegelaten.

Bij projecten met realisatie van verharde oppervlakken van meer dan 1000m² is het noodzakelijk om gebiedsgerichte maatregelen te nemen om het effect van deze verhardingen te milderen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding.

Bij projecten met realisatie van verharde oppervlakken van meer dan 1000m² is een geohydrologisch onderzoek noodzakelijk om te bepalen in hoeverre infiltratie mogelijk is.

Binnen de "overdruk uitbreiding Dender" zijn geen buffervoorzieningen in functie van het opvangen van hemelwater van verharding van bedrijfsperven toegelaten.

Bestaande verordeningen moeten gevolgd worden voor zover dit RUP geen strengere bepalingen oplegt. In dit geval moeten de bepalingen van het RUP gevolgd worden.

De principes van het integraal waterbeleid houden in dat binnen het plangebied een duurzame waterhuishouding wordt vooropgesteld en dat in het plangebied de nodige ruimte voor water wordt voorzien. Niet alleen ruimte voor water afkomstig uit het plangebied maar ook in kader van de waterveiligheid inbegrepen het water dat wordt toegevoerd via de zijwaterlopen van de Dender (Ter Erpenbeek, Torensbeek, Molenbeek, Oude Dender, ...).

Het is daarbij van belang dat gebruik wordt gemaakt van inerte materialen.

Deze gebiedsgerichte maatregelen worden opgesomd in het provinciaal beleidskader wateradviezen van de Provincie Oost-Vlaanderen.

De kenmerken van de bodem, de ligging de overstromingsgebieden en de weinig beschikbare ruimte voor overstroming, bepalen deze gebiedsgerichte maatregelen.

Het ontwerp van infiltratie- en buffervoorzieningen dient gesteund te worden op een ruim en gedegen uitgevoerd geohydrologisch onderzoek dat de mogelijkheid tot infiltratie van overtollig hemelwater onderzoekt en ook nagaat op welke wijze de grondwaterpeilen fluctueren gedurende het jaar ter bepaling van het gemiddeld hoogste grondwaterpeil (onderzoek met peilbuizen). Voor de wijze waarop dit onderzoek moet worden uitgevoerd verwijzen wij naar diverse publicaties van de VMM en de recentste versies van de codes van goede praktijk.

Collectieve waterbuffering

Het aanleggen van een collectieve waterbuffering voor bedrijven is toegelaten binnen het plangebied, met uitzondering binnen de overdruk "uitbreiding Dender".

0.1.7.3 Ingrepen in kader van integraal waterbeleid

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

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

0.1.7.4 Behandeling hemel- en afvalwater

De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater moet gebeuren via een optimaal gescheiden rioleringsstelsel.

Bij de afwatering van verharde oppervlakte dienen de nodige maatregelen genomen te worden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen.

Bij het aanleggen van een collectieve waterbuffering dient een voortgangsrapport te worden bijgehouden van de al aangesloten bedrijven en hun verharde oppervlakte die afwatert naar de collectieve buffering. Op die manier kan gemonitord worden wanneer de maximale capaciteit is bereikt.

Naast het hemelwater dat binnen het plangebied zelf valt, dient er ook aandacht te gaan naar ruimte voor water dat van meer stroomopwaarts komt.

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

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

0.1.7.5 Verhardingen

Voor alle zones (behalve de 'zone voor wegenis') geldt dat verharde oppervlakken bij voorkeur worden aangelegd in waterdoorlatende verhardingen, of ze wateren af naar een voldoende grote infiltreerbare randzone.

Zo zijn niet-waterdoorlatende verhardingen toegelaten als dit omwille van stabiliteitstechnische redenen noodzakelijk is.

Als verhardingen niet waterdoorlatend of afwaterend naar een voldoende grote infiltreerbare randzone aangelegd kunnen worden, moeten ze afwateren naar een infiltratievoorziening.

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

Met '**verharde oppervlakte**' worden ook dakoppervlaktes bedoeld.

Een '**waterdoorlatende verharding**' wordt gezien als een verharding die bestaat uit open gedeelten waar het water langs kan infiltreren of uit een open materiaalsoort zoals voorbeeld kiezels met een infiltratiecoëfficiënt van 50–75%.

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

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

0.1.8 RELIËFWIJZIGINGEN

Reliëfwijzigingen zijn in elke zone toegestaan indien het ingrepen betreft in functie van waterbeheersing, waterveiligheid en natuurontwikkeling. Reliëfwijzigingen ter realisatie van de bestemming zijn enkel toegestaan voor zover zij de waterbeheersing niet nadelig beïnvloeden. Zo nodig dient de buffercapaciteit elders te worden gecompenseerd.

Er moet steeds een watertoets worden opgemaakt die aantoont dat de waterbeheersing niet nadelig wordt beïnvloed. Hierbij dienen de adviezen van De Vlaamse Waterweg en de Provinciale dienst Waterlopen worden gevolgd.

Dit is zeer belangrijk wanneer projecten worden gerealiseerd in de overstromingsgevoelige delen van het plangebied, waar hoogstwaarschijnlijk reliëfwijzigingen nodig zijn om de bestemming zonder overstromingsgevaar te kunnen realiseren. Het minimale

Reliëfwijzigingen zijn in elke zone toegestaan indien het ingrepen betreft in functie van waterbeheersing, waterveiligheid en natuurontwikkeling. Reliëfwijzigingen ter realisatie van de bestemming zijn enkel toegestaan voor zover zij de waterbeheersing niet nadelig beïnvloeden. Zo nodig dient de buffercapaciteit **en -oppervlakte** elders te worden gecompenseerd.

vloerpeil binnen dit RUP om overstroming te voorkomen is 7,84 TAW. Als niet kan gegarandeerd worden dat het 'verdwenen' waterbergend vermogen kan worden gecompenseerd, zijn ophogingen niet mogelijk en moet het waterbergend vermogen behouden blijven.

Eenzelfde volume en eenzelfde oppervlakte als voorheen dient te kunnen overstromen.

Voorzieningen voor het bufferen van hemelwater mogen niet gebruikt worden als compensatie voor overstromingswater. In dat geval zouden ze immers al volstaan op het moment dat de wateroverlast zich voordoet.

De Vlaamse Waterweg kan op basis van modeleringen, voortschrijdend inzicht, ... op bepaalde locaties een hoger vloerpeil opleggen

Ophogingen in effectief overstromingsgevoelig gebied moeten tot het strikt noodzakelijke blijven. Inname van ruimte voor overstromingswater dient beperkt te blijven tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere maaiveldophogingen zijn niet toegelaten, tenzij om schadegevoelige infrastructuur op hoogte te brengen. Bouwen op kolommen of palen geniet de voorkeur boven een ophoging met compensatie.

0.1.9

SEVESO

Nieuwe hoog- en laagdrempelige Seveso-inrichtingen worden uitgesloten. De bestaande Seveso-inrichting kan blijven bestaan en worden aanzien als zone-eigen. Het bedrijf zal dus dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden behouden als de andere zone-eigen bedrijven op het bedrijventerrein. De bestaande SEVESO-inrichting kan behouden blijven, ook na een eventuele uitbreiding of overname van de exploitatie.

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

0.1.10 BEMALING

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

Als verontreinigde gronden zijn vastgesteld dient ervoor gezorgd te worden dat de verontreiniging op de percelen in de onmiddellijke omgeving niet aangetrokken wordt. Ook moet eventueel verontreinigd grondwater gezuiverd worden.

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

0.1.11 HOOGSPANNINGSLIJN



Binnen het plangebied is een bovengrondse hoogspanningslijn gelegen met bijhorende bovengrondse en ondergrondse constructies.

In de onmiddellijke omgeving van deze hoogspanningslijn zijn er richtlijnen van netbeheerder Elia die moeten gevolgd worden.

Elia geeft een reeks van voorwaarden mee, voor de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningslijn. Deze zijn plaatsgebonden, en afhankelijk van de doorbuiging van de kabels per segment. Samengevat gaat het over volgende zaken:

- De toegelaten bouwhoogte in de onmiddellijke omgeving wordt afgestemd met Elia;
- Geen enkel overhangend deel (kraan, materieel,..) boven de hoogspanning is toegestaan;
- Geen enkele installatie mag de afsluiting van de post overschrijden;
- Als bepaalde werken grote hoeveelheden stof veroorzaakt, moet worden vermeden dat het stof zich in de richting van de hoogspanningsuitrustingen verplaatst;
- De nodige maatregelen moeten genomen worden om trillingen en schokken te beperken;
- De toegang tot de post (= mast) mag op geen enkele manier belemmerd worden;
- Uitvoering van uitgravings- en ophogingswerken van het reliëf zijn verboden.

Er wordt bij een omgevingsaanvraag in de onmiddellijke omgeving best contact genomen met Elia om de meer plaatsgebonden voorwaarden te kennen.

0.1.12 COLLECTIEVE PARKEERGEBOUWEN

Collectieve parkeergebouwen zijn toegelaten binnen de zones voor lokale wegenis (art. 9) en binnen de zones voor bedrijvigheid (art. 1), stedelijke bedrijvigheid (art. 2) en ambachtelijke bedrijvigheid (art. 3).

In de specifieke voorschriften worden enkele zones voorbehouden voor het voorzien van een collectief parkeergebouw (zie overdruk collectief parkeren).

Een collectief parkeergebouw moet er met volgende inrichtingsaspecten rekening houden:

- Er worden verplicht platte daken voorzien;
- wanneer het dak geen dienst doet als parking worden de dakoppervlaktes 100% gebruikt in functie van energieopwekking en/of groendak.

Het ontwerp wordt zo opgevat dat er groene gevels worden voorzien.

Onder '**groene gevel**' wordt verstaan: een gevel volledig begroeid met grondgebonden klim- of slingerplanten die bestaan uit zelf hechtende planten en/of planten die gebruik maken van een draagstructuur. De aanplant, onderhoud en instandhouding van de groene gevel gebeurt door de eigenaar. De planten worden onderhouden zodat ze op geen enkel moment een gevaar vormen voor voorbijgangers of het verkeer.

0.1.13 INRICHTING VAN BEDRIJFSPERCELEN LANGS GEWESTWEGEN

- Alle kavels langs wegenis van het gewestdomein moeten een minimale achteruitbouw van 8 meter bevatten
- Rechtstreekse toegangen tot een gewestweg zijn uitgesloten

ART. 1 ZONE VOOR BEDRIJVGHEID

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'

ART. VERORDENEND

1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Deze zone is bestemd voor de invulling van bedrijven van regionaal belang.

Dit betekent dat volgende hoofdactiviteiten en voorzieningen worden toegelaten:

- Productie, opslag, bewerking, herstel en verwerking van goederen;
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- Logistiek (op-, en overslag, voorraadbeheer, fysieke distributie)
- Energierecuperatie, warmtekrachtkoppeling en productie van energie;
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage;
- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen;
- Groothandel;
- Tankstations;
- Collectieve bedrijfsrestaurants.

Bedrijfsondersteunende functies (technische ruimtes, vergaderruimte, inbandige parkeerruimte, bedrijfsrestaurant, ontspanningsruimte personeel) behoren tot de hoofdbestemming.

TOELICHTEND

Met een '**regionaal bedrijf**' wordt bedoeld: een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten.

Met '**productie-, opslag-, bewerking-, herstel-, en verwerking van goederen, logistiek-, en/of onderzoeksactiviteiten**' worden o.a. volgende activiteiten bedoeld:

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

Ter hoogte van de indicatieve aanduiding 'opleidingscentrum' (1.3.7) 'hondenasiel' (1.3.8) gelden specifieke bestemmingsvoorschriften.

Per bedrijf kunnen onderstaande nevenbestemmingen toegelaten worden. Samen mogen zij maximaal 30 % van de totale bruto vloeroppervlakte beslaan:

- Kantoren onlosmakelijk gekoppeld aan één van bovenstaande hoofdbestemmingen;
- Toonzaal onlosmakelijk gekoppeld aan één van bovenstaande hoofdbestemmingen;
- Bedrijfswoning
Per bedrijf kan slechts één bedrijfs- of conciërgewoning worden toegelaten geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw en met een maximale bruto vloeroppervlakte van 150 m². Deze mag niet worden afgesplitst van het bedrijfsgebouw.

Kleinhandel is niet toegelaten.

De gebruikte dakoppervlakte wordt niet meegerekend bij de berekening van het percentage hoofd- en nevenbestemming.

Onder **onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten** worden ook 'kantoorachtigen' beschouwd. Met '**kantoorachtigen**' bedoelt men bedrijven in gebouwen met de uiterlijke vorm van een kantoor, maar waar de kantooractiviteiten gekoppeld worden aan relatief stille, schone en kleinschalige productie, reparatie, opslag of distributie, of aan kennisintensieve productie- of onderzoeksprocessen, opleiding of andere werkzaamheden voortkomend uit nieuwe economische ontwikkelingen.

Met '**groothandel**' bedoelt men een (commerciële) onderneming die in hoofdzaak voor eigen rekening en risico goederen verhandelt die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd en die in hoofdzaak bedrijfsmatige (niet-consumptieve) afnemers (andere ondernemingen) worden afgeleverd.

Met '**bruto vloeroppervlakte (BVO)**' van de bebouwing wordt bedoeld de buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw.

De bruto vloeroppervlakte wordt gemeten door de buitenomtrek van de aan het gebouw begrenzend bouwdeelen op vloerhoogte samen te tellen. De bruto vloeroppervlakte is dus inclusief: ingesloten buitenruimte, trappen, liftkokers, balkon die verbonden is aan de woonst,...

Het voorschrift rond de bedrijfswoning moet steeds samen bekeken worden met de bepalingen in de VCRO inzake bouwen/uitbreiden van bedrijfswoningen en is enkel van toepassing als het geen strengere voorwaarden oplegt dan de op dat moment geldende bepalingen in de Codex.

Met '**kleinhandel**' wordt een individuele distributie-eenheid bedoeld waarvan de activiteit bestaat uit het verkopen van producten (incl. diensten) aan eindgebruikers, in eigen naam en voor eigen rekening,

Alle functies die door hun schaal of aard van inrichting, de draagkracht van de omgeving overschrijden, zijn niet toegelaten.

Lokale wegenis in functie van de ontsluiting van bedrijfsperven is altijd toegelaten.

zonder deze goederen andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn.

Lokale wegenis wordt binnen dit RUP gezien als een ontsluiting van het bedrijventerrein en worden aangelegd voor een verbetering van de verkeerskundige afwikkeling binnen het bedrijventerrein zelf. Tijdens de opmaak van een inrichtingsplan van lokale wegenis is het daarom aangewezen om rekening te houden met de volledige omgeving om zo tot een betere interne ontsluiting te komen zonder andere wegenis, zoals bijvoorbeeld gewestwegen, rechtstreeks extra te belasten.

1.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

1.2.1. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

1.2.1.1. Inplanting

Bij de inplanting van nieuwe gebouwen is het verplicht om gekoppeld te bouwen, tenzij dit op basis van andere wetgeving niet toegelaten is.

Hierbij wordt er rekening gehouden met:

- een minimale afstand van 10m t.o.v. de voorkavelgrens, mits uitzondering wanneer een minimale voorbouwlijn is aangeduid (zie artikel 1.3.12 minimale voorbouwlijn), mits uitzondering aan de indicatieve aanduiding opleidingscentrum (zie artikel 1.3.7) en mits uitzondering van een kwalitatieve uitsprong (zie artikel 1.2.4.4 Voortuinstrook);
- een minimale afstand van 5m t.o.v. de achter- en zijkavelgrens of t.o.v. de zonegrens wanneer het perceel getroffen is met een bufferzone;
- bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een naburige kavelgrens moet de nieuwe bebouwing tegen deze gevel worden aangesloten;
- bij het bouwen op een perceel zonder een bestaande gevel op een naburige kavelgrens moet de gevel op de zijperceelsgrens

De eerste aanvrager kan in afwachting van de inrichting van de bebouwing van de tweede eigenaar zijn bebouwing al oprichten. Deze bebouwing wordt ook als gekoppeld aanschouwd, ondanks het feit dat de koppeling nog niet aanwezig is.

De brandveiligheid van een gekoppelde bebouwing moet steeds gegarandeerd worden. Daarnaast worden de noodzakelijke

gebouwd worden en brandwerend en kwalitatief afgewerkt worden.

Nevenbestemmingen worden verplicht gestapeld.

Hierbij wordt te allen tijde rekening gehouden met de indicatieve aanduidingen (zie artikel 1.3).

1.2.1.2. Bezettingsgraad

Bebouwing mag max. 70 % van het totale bedrijfsperceel innemen. Delen van de bebouwing waarvan de daken zijn ingericht met stadslandbouw, parkeren of een groendak/groen-blauwdak, dienen niet meegerekend te worden bij de maximale bezettingsgraad.

Deze maximale bezetting bedraagt 80% voor percelen waar collectief gebruik van de buitenruimte voor parkeerplaatsen of waterbuffering worden genomen.

Binnen de overdruk 'bedrijvigheid in een groene omgeving' wordt er een strengere maximale bezettingsgraad opgelegd van 60 %, zie artikel 1.3.1.

De aanvrager moet bij elke omgevingsvraag aantonen dat er voldoende maatregelen werden genomen om compact en gestapeld te bouwen. Een maximale inname van de toegelaten bezettingsgraad is enkel mogelijk als kan aangetoond worden dat er maximaal gestapeld werd gebouwd.

Voor een collectief parkeergebouw als hoofdbestemming geldt geen maximale bezettingsgraad.

1.2.1.3. Bouwhoogte

De bouwhoogte van de bebouwing is vrij, mits rekening gehouden wordt met volgende voorwaarden:

brandtoegangen voorzien, hierbij is de samenwerking met het naburig perceel van het gekoppelde gebouw mogelijk.

Bij het verhogen van de bezettingsgraad door het inrichten van een collectieve parking is het aangewezen om dit expliciet te vermelden in de vergunningsvoorwaarden. Deze vormen dan de basis om dit later te koppelen aan de stedenbouwkundige inlichtingen en de verkoopsvoorwaarden van het gebouw en de percelen. Het kan niet de bedoeling zijn om na het toekennen van een hogere bezettingsgraad de collectieve parking opnieuw privaat in te richten.

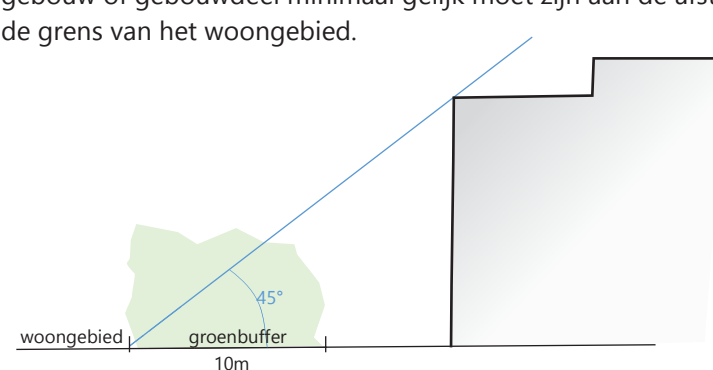
- Ten opzichte van de zone voor stedelijk wonen (zie art. 7) wordt er rekening gehouden met de 45 graden regel, gerekend vanaf de zonegrens met het stedelijk wonen;
- Ter hoogte van de hoogspanningslijn moet er rekening gehouden worden met de specifieke voorwaarden in het artikel 0.1.12.

1.2.1.4. Dakvorm

Er worden verplicht platte daken voorzien.

Bij de bouw van bedrijfsgebouwen dienen de dakoppervlaktes, met uitzondering van noodzakelijke technische constructies, voor 100% gebruikt te worden in functie van energieopwekking, stadslandbouw, dakterras, recreatieve functies voor het bedrijfspersoneel, parkeren, en/of ingericht met groendak/groenblauw dak. Daarvan kan maximaal 10% gebruikt worden als dakterras.

De **45 graden regel** is een afstandsregel waar de bouwhoogte van een gebouw of gebouwdeel minimaal gelijk moet zijn aan de afstand tot de grens van het woongebied.



In functie van beter ruimtelijk rendement, worden daken ingericht met bijvoorbeeld: zonnepanelen, parkeerplaatsen, groendaken/groenblauwedaken, of worden ze ingezet voor stadslandbouw, enzovoort.

Onder '**groenblauwe daken**' wordt verstaan: een groendak met bijkomende ruimte voor tijdelijke of permanente opslag van hemelwater die gebruikt kan worden voor productieprocessen of sanitair. De opslagcapaciteit van het water is afhankelijk van de dakconstructie en de dikte van het substraat van het groendak.

Onder '**noodzakelijke technische constructies**' wordt verstaan: liftkokers, verluchting- en airco-constructies, ...

Onder '**recreatieve functies voor het bedrijfspersoneel**' wordt verstaan: niet overdekte sportruimte die enkel toegankelijk is voor het bedrijfspersoneel.

Lichte kleur (wit, beige,...) omdat dit het rendement van zonnepanelen verhoogt.

Bij de bouw van bedrijfsgebouwen wordt de dakbekleding van niet ingevulde delen en de delen ingevuld met zonnepanelen uitgevoerd in een lichte kleur.

1.2.1.5. Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van de het bedrijfsgebouw is hoog en coherent. In de begeleidende nota van de omgevingsaanvraag wordt aangegeven hoe men aandacht heeft voor de algemene beeldkwaliteit. Hierbij worden de volgende afwegingscriteria gehanteerd voor het gebouw:

- Gestructureerde, bewust ontworpen gevels;
- Architecturale geleiding op schaal van een bedrijfsgebouw;
- Terugkerend, duurzaam materiaalgebruik: per gebouw wordt gestreefd naar één dominant duurzaam en esthetisch verantwoord materiaal;
- Sober en harmonisch kleurgebruik met eventueel weloverwogen accenten.

In de voortuinstrook wordt beeldbepalende bebouwing onder bepaalde voorwaarden toegelaten. (Zie 1.2.4.4 Voortuinstrook).

1.2.1.6. Opsplitsen van bestaande gebouwen en bedrijfsverzamelgebouwen

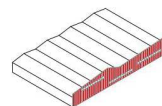
Het opsplitsen van een bestaand gebouw in afzonderlijke kleinere units wordt niet toegelaten, tenzij als bedrijfsverzamelgebouw.

Bedrijfsverzamelgebouwen, ook wanneer ze opgericht worden binnen bestaande volumes, zijn wel toegelaten onder de volgende voorwaarden:

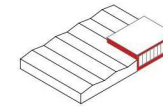
- het gebouw is ontworpen volgens het concept 'bedrijfsverzamelgebouw':

Onderstaande afbeelding bevat enkele types van voorgevels die passen binnen de visie rond beeldkwaliteit van het bedrijfsgebouw:

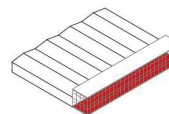
OPTIE 1 [MINIMAAL]
Een architectonisch interessante gevel



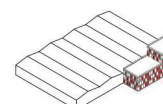
OPTIE 2
Productieproces als eyecatcher



OPTIE 3
Showroom - etalage



OPTIE 4
Nieuw architecturaal (kantoor)gebouw



Met een '**bedrijfsverzamelgebouw**' wordt een gebouw bedoeld waarin twee of meer complementaire bedrijven zich koppelen in één bebouwing, met een gemeenschappelijke onthaalruimte en in een collectief beheer.

- o een gemeenschappelijke onthaalruimte;
- o een collectieve parking;
- o een collectieve waterberging;
- o een gemeenschappelijk beheer van de buitenruimte;
- o collectieve energievoorzieningen.

1.2.2 CONSTRUCTIES EN OPSLAG

Alle niet hinderlijke constructies of technische installaties die nodig of nuttig zijn voor deze bestemming(en) zijn toegestaan, mits rekening te houden met de goede ruimtelijke ordening.

Stapelplaatsen van los materiaal in open lucht zijn toegelaten tot maximaal 5 m hoogte en losstaande constructies in open lucht zijn toegelaten tot maximaal 11 m hoogte, indien visueel verzorgd geordend ten opzichte van publiek toegankelijke zones en rekening houdend met de 45°-regel.

Voor de percelen binnen de zone overdruk overslagcentrum en/of vrachtwagenparking geldt er geen maximale stapelhoogte.

Onder losstaande constructies in open lucht worden bijvoorbeeld containers beschouwd.

1.2.3 PARKEREN

1.2.3.1 Bezoekers en personeel

Elk bedrijf dient in te staan voor haar parkeerbehoefte voor bezoekers en personeel. Dit kan door (fiets)parkeren op eigen terrein te organiseren, maar ook door een collectieve (fiets)parking te voorzien samen met aanpalende bedrijven of recht tegenovergelegen bedrijven. De parkeerbehoefte van nevenbestemmingen worden mee opgenomen in de totale berekening van zowel parkeervoorziening van gemotoriseerd verkeer als van fietsvoorzieningen.

We willen de bedrijven motiveren om een duurzame modal shift te bewerkstelligen van maximaal 60% autogebruik onder de werknemers. Dit doen we door een mobiliteitstoets te verplichten en voorschriften en normen op te leggen rond fietsenstallingen.

Daarnaast voorziet dit RUP een aantal doorsteken doorheen het bedrijventerrein voor de zachte weggebruiker. Daardoor wordt het aangenamer om met de fiets te komen werken.

Gemotoriseerd verkeer

Elke vergunningsaanvraag dient vergezeld te zijn van een mobiliteitsonderzoek minstens in de vorm van een mobiliteitstoets. Hierin dient onder meer de benodigde parkeercapaciteit voor gemotoriseerd verkeer te worden onderzocht. Bij de mobiliteitstoets dient een duidelijk onderscheid te worden gemaakt tussen bedrijven met een bedrijfsintensieve versus bedrijven met een bedrijfsextensieve hoofdactiviteit.

Het effectief aantal te realiseren parkeerplaatsen kan lager zijn dan de berekende parkeercapaciteit indien kan worden aangetoond dat de parkeerbehoefte samen met andere bedrijven 'collectief op eigen terrein' wordt opgevangen.

Autoparkeerplaatsen zijn ook ondergronds of op daken toegelaten.

Fietsen

Bij het voorzien van een individuele of een collectieve fietsparking voor een bedrijf dient er een minimale norm te worden nagestreefd. Om deze fietsnorm af te stemmen op het aantal parkeerplaatsen voor gemotoriseerd verkeer wordt met een verhoudingsnorm gewerkt. Voor alle bedrijven is minimaal een 1-op-2 norm van toepassing. Dit betekent minimaal 1 fietsparkeerplaats te voorzien per 2 plaatsen voor gemotoriseerd verkeer:

Onder een bedrijfsintensieve hoofdactiviteit wordt verstaan: een bedrijf met een activiteit zoals industrie, onderzoekcentra, werkplaats,...

Onder een bedrijfsextensieve hoofdactiviteit wordt verstaan: een bedrijf met een activiteit zoals een opslagplaats, loods, transportbedrijf,...

Onder **collectief op eigen terrein** wordt verstaan: op het collectief in eigendom zijnde terrein.

Enkele voorbeelden van een gemotiveerde afwijking op de minimum parkeernormen bij een collectieve parking:

- De aanvrager kan aantonen dat de bedrijven die gebruik maken van de collectieve parking geen overlap hebben in het ploegsysteem, zodat er altijd voldoende parkeerruimte is voor het bedrijfspersoneel
- De aanvrager kan aantonen dat de bedrijven die gebruik maken van de collectieve parking een complementaire bedrijfsfunctie hebben zodat er altijd voldoende parkeerruimte voor het bedrijfspersoneel is

$\frac{1}{2} \times \text{het aantal parkeerplaatsen voor gemotoriseerd verkeer} \leq \text{AANTAL FIETSPARKEERPLAATSEN}$

Fietsenberging wordt verplicht op het maaiveldniveau voorzien. De fietsbergingen houden rekening met een vlotte toegankelijkheid (doorgangen én manoeuvreerruimte). Dit betekent:

- brede vrije doorgangen van minstens 2m, rekening houdend met alle types fietsen, bakfietsen, cargofietsen;
- de stalling voor fietsen heeft een minimale hart op hart afstand tussen fietsen van 65cm. In geval van losstaande beugels staan de beugels minimum 1m uit elkaar zodat dubbel gebruik mogelijk is;
- fietsframes moeten bevestigbaar zijn aan de stalling, voor bakfietsen volstaan vloerankers;
- fietsbergingen zijn overdekt en diefstalveilig.

1.2.3.2 Vrachtverkeer

Elk bedrijf dient in te staan voor haar parkeerbehoefte voor vrachtverkeer. Dit kan door (deels) parkeren op eigen terrein te organiseren, of door in te stappen in een collectief parkeersysteem voor vrachtwagens.

Bij de omgevingsaanvraag dient duidelijk aangetoond hoeveel vrachtwagens de site bezoeken en op welke momenten, en hoe ze de wachttijden en/of rusttijden zullen organiseren.

Er moeten ruime fietsenstallingen worden voorzien, rekening houdend met alle type fietsen, bakfietsen, cargofietsen, ...

Binnen de "*overdruk overslagcentrum en vrachtwagenparking*" wordt de mogelijkheid geboden om een collectieve vrachtwagenparking aan te leggen. De bedrijven zouden hier kunnen gebruik van maken als ze te weinig ruimte op eigen terrein hebben.

Een collectieve vrachtwagenparking kan ook aangelegd worden samen met enkele aanpalende bedrijven.

1.2.4

NIET BEBOUWDE DELEN

1.2.4.1. Afsluitingen

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

Als dit omwille van bedrijfsspecifieke veiligheidsredenen kan worden gemotiveerd, kan er een afwijking worden toegestaan en een ander type van afsluiting worden voorzien.

1.2.4.2. Verharding en niet verharde delen

De onverharde ruimte van de voortuinstrook bestaat uit een kwalitatieve groenaanleg die de biodiversiteit bevordert. Bij aanplantingen van bomen, struiken en hagen wordt bij voorkeur een keuze gemaakt worden uit streekeigen plaatsgebonden soorten. Uitheemse bomen en struiken zijn enkel toegestaan in het geval dit over klimaat robuuste soorten gaat.

Enkel de strikt noodzakelijke verharding voor het uitvoeren van de activiteiten gekoppeld aan de bestemming zijn toegelaten.

Onverminderd vereisten vanuit andere regelgeving moeten verhardingen waterdoorlatend zijn. Parkeeroppervlaktes op vaste grond moeten met een waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Zo zijn niet-waterdoorlatende verhardingen enkel en alleen toegelaten als dit omwille van stabiliteitstechnische redenen noodzakelijk is.

1.2.4.3. Niet ontwikkelde perceelsdelen of percelen

Kwalitatieve groenaanleg die de biodiversiteit bevordert bestaat uit vrij uitgroeiende bomen, struiken, struweel, bloemenmengels,... Met een kwalitatieve groenaanleg worden volwaardige vrij uitgroeiende bomen eerste grootte (plantmaat minstens 18/20) en heesters bedoeld. In dit specifiek geval moet de standplaats zodanig ingericht worden dat bomen en heesters (dus alle grote soorten) er kunnen overleven.

Voorbeelden van streekeigen bomen en struiken zijn:

- Bomen: beuk, linde, zomereik, zwarte els, berk, ...
- Struiken en hagen: hazelaar, haagbeuk, meidoorn, taxus, ...

Onder '**waterdoorlatende materialen**' wordt verstaan: grasdallen, grindgazon,...

De stabiliteitstechnische redenen dienen te worden gemotiveerd.

Alle niet ontwikkelde percelen of perceelsdelen worden ingericht met **biodivers groen**. Biodivers groen heeft een extensief beheer en mag een latere ontwikkeling van het bedrijf niet in de weg staan, mits rekening houdende met de Vlaamse regelgeving inzake soortenbeheer.

1.2.4.4. Voortuinstrook

De voortuinstrook wordt opgevat als een strook tegenover de voorkavelgrens die niet bebouwd wordt volgens de bepalingen van de inplanting binnen de inrichtingsvoorschriften (zie artikel 1.2.1.1). Wanneer bedrijfspercelen grenzen aan meerdere wegen of het een hoekperceel betreft, wordt de voorkavelgrens bepaald aan de hand van de aansluiting tussen het openbaar domein en de hoofdingang van het desbetreffende bedrijf. Bijgevolg zijn dan ook de voorschriften van de voortuinstrook van toepassing.

Ter hoogte van de voortuinstrook wordt een zone ingericht i.f.v. de inkleding van het terrein t.o.v. de openbare weg. Er dient hierbij gestreefd te worden naar een geïntegreerde landschappelijke eenheid met het openbaar domein. Enkel de strikt noodzakelijke verharding en constructies voor het uitvoeren van de activiteiten gekoppeld aan de bestemming zijn toegelaten.

De onverharde ruimte van de voortuinstrook bestaat uit een kwalitatieve groenaanleg die de biodiversiteit bevordert. Bij aanplantingen van bomen, struiken en hagen moet een keuze gemaakt worden uit streekeigen plaatsgebonden soorten.

Op braakliggende percelen of perceelsdelen dient spontane natuurontwikkeling plaats te vinden. Dit draagt bij tot de biodiversiteit en is dus goed voor het milieu. Het mag echter de latere ontwikkeling van het perceel niet in de weg staan, en dus eigenaars niet afschrikken.

Kwalitatieve groenaanleg die de biodiversiteit bevordert bestaat: uit vrij uitgroeiende bomen, struiken, struweel, bloemenmengels,... Met een kwalitatieve groenaanleg worden volwaardige vrij uitgroeiende bomen eerste grootte (plantmaat minstens 18/20) en heesters bedoeld. In dit specifiek geval moet de standplaats zodanig ingericht worden dat bomen en heesters (dus alle grote soorten) er kunnen overleven.

Voorbeelden van streekeigen bomen en struiken zijn:

- Bomen: beuk, linde, zomereik, zwarte els, berk, ...
- Struiken en hagen: hazelaar, haagbeuk, meidoorn, taxus, ...

Binnen de onverharde ruimte is een collectieve natuurlijke buffering en/of infiltratiemogelijkheid toegelaten. De beeldkwaliteit wordt afgestemd op deze van de rest van het bedrijventerrein.

Er kan afgeweken worden van het collectieve karakter van de waterhuishouding, als kan aangetoond worden dat aan onderstaande voorwaarden cumulatief wordt voldaan:

- een samenwerking met aangrenzende bedrijven tot collectieve huishouding is op dat ogenblik niet mogelijk én;
- de infrastructuur wordt zo ingericht dat deze kan aansluiten op een collectieve waterhuishouding in de toekomst.

De toegelaten verhardingen en constructies in de voortuinstrook betreffen:

Toegangen en circulatieruimte:

- De toegangen tot de voortuinstrook moeten ingericht worden in functie van een veilige verkeersafwikkeling. Het aantal toegangen voor gemotoriseerd verkeer tot het bedrijfsperceel dient zoveel als mogelijk te worden beperkt, zowel in aantal toegangen als in breedte van de toegang(en). Toegangen dienen bijgevolg zoveel als mogelijk te worden gecombineerd (gemotoriseerd – langzaam verkeer – hulpdiensten). Wanneer er meer dan één toegang vereist is, dan dient dit te worden gemotiveerd.
- Padenstructuur voor zachte weggebruiker.
- Noodzakelijke loskaaien

Met de voorwaarde rond een collectieve waterbuffering willen we bedrijven stimuleren om een collectieve waterbuffering in de voortuinstrook te voorzien. Wanneer deze bij verschillende bedrijven aaneengesloten is en op een natuurlijke wijze is ingericht kan dit bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de volledige omgeving.



- Noodzakelijke toegangen tot bedrijfspercelen houden maximaal rekening met de bestaande groenblauwe structuren.

Parkeren:

- Fietsenstalplaatsen, diefstalveilig en afsluitbaar;
- Personeels- en bezoekersparking waarbij dient voldaan te worden aan:
 - min. 1 boom per 5 parkeerplaatsen, met een minimaal plant vak per boom van 2 meter op 2 meter en met een minimaal doorwortelbare ruimte van 10 m³;
- Een vrachtwagenparking waarbij dient voldaan te worden aan:
 - Een minimale afstand van 5m t.o.v. de zijkavelgrens, tenzij het over een collectieve vrachtwagenparking gaat met het naburige bedrijf.

Afvalbeheer:

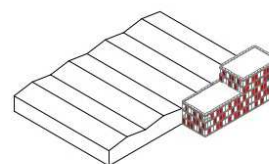
- Ondergrondse afval (ophalings-) systemen met beperkte bovengrondse constructie;

Architecturaal kwalitatieve voorbouw:

- Voor percelen met een minimale voorbouwlijn op 20m is een uitsprong van de voorgevel binnen de voortuinstrook mogelijk, onder volgende voorwaarden:
 - uitsprong komt max. 10m naar voor
 - beslaat maximaal 50 % van de totale voorgevel;
 - de kwalitatieve voorbouw wordt voorzien van een groene voorgevel;
 - de uitsprong bestaat uit een architecturaal gebouw die een bijdrage levert tot de beeldkwaliteit van de bedrijvenzone. Hierbij worden volgende afwegingscriteria gehanteerd:

Om het collectief parkeren tussen bedrijven onderling maximaal aan te moedigen is het aangewezen om bij het afsluiten van het perceel, de afsluitingen achter de parkeerzone te plaatsen zodoende deze niet mee af te sluiten, maar ervoor te zorgen dat deze toegankelijk blijven, ook voor andere bedrijven.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie weer van een nieuw architecturale uitsprong die een meerwaarde is voor de beeldkwaliteit van het hoofdgebouw.



Onder 'groene gevel' wordt verstaan: een gevel volledig begroeid met grondgebonden klim- of slingerplanten die bestaan uit zelfhechtende planten en/of planten die gebruik maken van een draagstructuur. De aanplant, onderhoud en instandhouding van de groene gevel gebeurt

- glaspartijen die zicht geven op kantoorruimte of productieprocessen;
- kwalitatief, hoogwaardig, duurzaam materiaalgebruik;
- de voorbouw wordt geconcipieerd als kwalitatieve eyecatcher

1.2.4.5. Zij- en achtertuintroken

Zij- en achtertuintroken tussen twee bedrijfsgebouwen kunnen samengevoegd worden in functie van collectieve functies zoals parkeren, brandwegen en waterbuffering. Hierbij dient de (brand)veiligheid te allen tijde gerespecteerd te worden.

door de eigenaar. De planten worden onderhouden zodat ze op geen enkel moment een gevaar vormen voor voorbijgangers of het verkeer.

1.3 OVERDRUKKEN, LIJNAANDUIDINGEN EN INDICATIEVE AANDUIDINGEN

1.3.1 OVERDRUK BEDRIJFVIGHEID IN GROENE OMGEVING



Bij de inplanting van nieuwe gebouwen is het binnen deze overdruk niet verplicht om gekoppeld te bouwen. Hierbij wordt er wel nog steeds rekening gehouden met de andere bijkomende voorwaarden rond de inplanting van nieuwe gebouwen (zie artikel 1.2.1.1. Inplanting)

De bedrijfswoning moet niet verplicht aansluiten op het bedrijfsgebouw en kan dus voorzien worden van een omliggende tuin.

Voor elk perceel binnen deze overdruk geldt dat de bebouwing max. 60 % van het totale bedrijfsp perceel mag innemen. Delen van de bebouwing waarvan de daken zijn ingericht met een groendak/groenblauw dak, dienen niet meegerekend te worden bij de maximale bezettingsgraad.

Onder '**groenblauwe daken**' wordt verstaan: een groendak met bijkomende ruimte voor tijdelijke of permanente opslag van hemelwater die gebruikt kan worden voor productieprocessen of sanitair. De opslagcapaciteit van het water is afhankelijk van de dakconstructie en de dikte van het substraat van het groendak.

Deze maximale bezetting bedraagt 70% voor percelen waar collectief gebruik van de buitenruimte voor parkeerplaatsen of waterbuffering worden genomen.

1.3.2

OVERDRUK: OVERSLAGCENTRUM EN/OF VRACHTWAGENPARKING

De ruimte ter hoogte van de overdruk 'overslagcentrum en/of vrachtwagen-parking' wordt gereserveerd voor de aanleg van een overslagcentrum en/of een vrachtwagenparking.

Volgende aspecten dienen in acht genomen te worden:

- Als er (een) vrachtwagenparking(s) wordt (worden) gerealiseerd die niet is (zijn) gekoppeld aan een gelijktijdige of eerdere aanvraag voor een overslagcentrum of niet in functie staat (staan) van het overslagcentrum, dan kan (kunnen) deze (gezamenlijk) maximaal 20% van de oppervlakte van de volledige overdrukzone innemen, zoals bepaald volgens de afbakening op het grafisch plan (overdrukzone binnen de bestemmingszone art. 1 en art. 5);
- Alle noodzakelijke infrastructuurwerken om het overslagcentrum of een vrachtwagenparking optimaal in te richten zijn toegelaten;
- De vrachtwagenparking kan enkel gebruikt worden in functie van het overslagcentrum en/of in functie van bestaande bedrijven binnen Dender-noord. Een beheersysteem dat hierop toeziet moet worden opgezet;
- De aanleg van een vrachtwagenparking mag de latere (her)inrichting van een overslagcentrum niet hypothekeren.
- Hoogte stapelplaatsen

De bebouwingsgraad wordt beoordeeld voor de totaliteit van alle bedrijfsperven.

Overslagcentrum: In een overslagcentrum worden goederen gestockeerd en wisselen ze van transportmiddel, bv. van vrachtwagen naar binnenschip of omgekeerd. De loskade is hierbij als infrastructuur van groot belang.



Het verlenen van een vergunning voor de bouw van een vrachtwagen-parking hoeft niet gekoppeld te

zijn aan de vergunning van het overslagcentrum. De vrachtwagenparking kan gebouwd worden zonder het overslagcentrum.

1.3.3

OVERDRUK NABESTEMMING GROENBUFFER

De ruimte ter hoogte van de overdruk 'nabestemming groenbuffer' krijgt een nabestemming als groenbuffer wanneer de aangrenzende 'zone voor stedelijk wonen' (art. 7) langs de straat wordt ingevuld met een woonfunctie. De voorschriften van art. 4 'zone voor groenbuffer' treden dan in werking en dit op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning.

Op het moment dat de nabestemming groenbuffer in werking treedt blijft het mogelijk doorheen de bufferstrook één ontsluitingsweg te voorzien (of te behouden), zodoende het bestaande bedrijfsperceel te laten ontsluiten via de straat. Aanpalende bedrijfspercelen mogen niet via deze zijde worden ontsloten, alsook niet wanneer het bestaande bedrijfsperceel wordt uitgebreid door samenvoeging met andere percelen.

1.3.4

INDICATIEVE AANDUIDING GROENBLAUW NETWERK

Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding dient een waterloop ingericht te worden met **beek begeleidende vegetatie**. De as van deze waterloop kan maximaal 15m verschuiven t.o.v. de denkbeeldige as van de aanduiding op het grafisch plan en houdt rekening met andere indicatieve aanduidingen.

Volgende aspecten dienen in acht genomen te worden:

- Noodzakelijke werken in functie van een duurzame waterhuishouding zijn te allen tijde toegelaten;

Definitie '**beek begeleidende vegetatie**': deze vegetatie bestaat uit een kruidlaag, struikenvegetatie en opgaand groen die de oevers van de beek verstevigen en voor een meerwaarde zorgen van het ecosysteem van de waterloop.

- het inbuizen van de waterloop wordt tot een minimum beperkt. Dit is enkel mogelijk als kan aangetoond worden dat er geen andere optie mogelijk is.

1.3.5 INDICATIEVE AANDUIDING ZACHT VERKEER



Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding dient een fiets- en wandelverbinding ingericht te worden. De verbinding kan binnen het desbetreffend perceel maximaal 15m verschuiven t.o.v. de denkbeeldige as van de symbolische aanduiding.

Volgende aspecten dienen in acht genomen te worden:

- De doorgang wordt ontworpen in functie van voetgangers en fietsers.
- Indien het zowel een fiets- als wandelverbinding betreft heeft deze een minimale vrije breedte van 3m.

1.3.6 INDICATIEVE AANDUIDING OPLEIDINGSCENTRUM



Ter hoogte van de indicatieve aanduiding is naast de hoofdbestemming ook de bestemming opleidingscentrum toegelaten. Dit opleidingscentrum is bestemd voor opleidingen die een link hebben met regionale bedrijfsactiviteiten.

Ter hoogte van de indicatieve aanduiding kan de inplanting van gebouwen van het opleidingscentrum afwijken van de minimale afstand van 10 m t.o.v. de voorkavelgrens van artikel 1.2.1.1. waardoor gebouwen tot tegen de voorkavelgrens gebouwd kunnen worden. Deze afwijking kan enkel toegestaan worden wanneer de gebouwen van het

Opleiding en industrie moeten hand in hand gaan. De aanwezigheid van een opleidingscampus versterkt de binding tussen opleiding en de arbeidsmarkt.

opleidingscentrum ruimtelijk aansluiten op de overdruk van het collectief parkeren (artikel 9.3.1)

1.3.7 INDICATIEVE AANDUIDING HONDENASIEL



Ter hoogte van de indicatieve aanduiding is naast de hoofdbestemming ook de bestemming van een hondenasiel, inclusief noodzakelijke buitenruimte toegelaten.

Van zodra de functie van het bestaande hondenasiel wordt stopgezet treden de voorschriften van de onderliggende bestemming 'zone voor bedrijvigheid' in werking.

1.3.8 INDICATIEVE AANDUIDING WAARDEVOLLE GROENSTRUCTUREN



Ter hoogte van deze lijnaanduidingen wordt een waardevolle groenstructuur voorzien. Hierbij worden de bestaande groenstructuren maximaal behouden, en wordt waar mogelijk wordt de natuurwaarde verhoogd.

Deze aanduiding wordt opgevat als een landschappelijke structuur bestaande uit streekeigen en standplaatsgebonden groen.

Verhardingen door deze indicatieve aanduiding zijn enkel toegelaten als de ontsluiting van een bedrijfsperceel enkel en alleen doorheen deze structuur mogelijk is of in functie van branddoorgangen.

De aanleg van deze waardevolle groenstructuur maakt deel uit van de eerstvolgende aanvraag van een omgevingsvergunning na de inwerkingtreding van dit RUP. De aanplant van de groenbuffer wordt uitgevoerd in het eerste plantseizoen na het verkrijgen van de vergunning.

Voorbeelden van 'waardevolle groenstructuren' zijn:

- bomenrij
- struwelen
- bos
- ruigte en rietvelden

Voorbeelden van streekeigen en standplaatsgebonden bomen en struiken zijn:

- Bomen: beuk, linde, zomereik, zwarte els, berk, ...
- Struiken en hagen: hazelaar, haagbeuk, meidoorn, taxus, ...

1.3.9

INDICATIEVE AANDUIDING LIJNBUFFER

Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding dient een groene kwalitatieve inkleding onder de vorm van een lijnbuffer t.o.v. het woongebied en aanpalende woningen gerealiseerd te worden.

De aanleg van de lijnbuffer maakt deel uit van de eerstvolgende aanvraag van een omgevingsvergunning na de inwerkingtreding van dit RUP. De aanplant van de lijnbuffer wordt uitgevoerd in het eerste plantseizoen na het verkrijgen van de vergunning.

Tijdens de aanleg en het onderhoud van de lijnbuffer moet rekening gehouden worden met volgende aspecten:

- De minimale breedte van de lijnbuffer bedraagt 1 meter;
- de lijnbuffer moet in volgroeide toestand een minimale hoogte hebben van 3 meter;
- de lijnbuffer moet een aaneengesloten geheel vormen zonder openingen;
- De lijnbuffer bestaat uit een kwalitatieve groenaanleg die de biodiversiteit bevordert.
- Bij aanplantingen van bomen, struiken en hagen moet een keuze gemaakt worden uit streekeigen plaatsgebonden soorten,
- Het is niet toegelaten om de lijnbuffer te gebruiken als waterbuffer;
- alle vormen van verharding zijn in de lijnbuffer verboden.

Definitie '**lijnbuffer**': is een dicht groenscherm dat dient als visuele scheiding tussen de bedrijvenszone en de aanpalende woonzone.

Voorbeelden van streekeigen bomen en struiken zijn:

- Bomen: beuk, linde, zomereik, zwarte els, berk, ...
- Struiken en hagen: hazelaar, haagbeuk, meidoorn, taxus, ...

1.3.10

OVERDRUK NIET-HINDERLIJKE BEDRIJVGHEID

Onder **productieprocessen** wordt verstaan: een proces waarbij een product gemaakt wordt en geluid-, geur-, trillingsemissies en

Grenzend aan de lijnbuffer (zie art. 1.3.10) wordt een overdruk voorzien waar een beperking op de bestemming van toepassing is. Binnen deze overdruk worden enkel bedrijfsfuncties (hoofd- en/of nevenfuncties) toegestaan die geen productieprocessen bevatten.

vrachtverkeer kan ontstaan. Daarom worden deze soort van activiteiten binnen de overdruk 'niet-hinderlijke bedrijvigheid' niet toegelaten, omdat ze de leefbaarheid van de omliggende woningen kunnen verminderen.

1.3.11 LIJNAANDUIDING MINIMALE VOORBOUWLIJN



Bij aanduiding van een minimale voorbouwlijn dient de bebouwing voorzien te worden achter deze lijnaanduiding.

1.3.12 LIJNAANDUIDING WATERLOOP



Ter hoogte van de lijnaanduiding dient een waterloop in stand gehouden te worden met **beek begeleidende vegetatie**.

Noodzakelijke werken in functie van een duurzame waterhuishouding zijn te allen tijde toegelaten.

Beek begeleidende vegetatie: deze vegetatie bestaat uit een kruidlaag, struikenvegetatie en opgaand groen die de oevers van de beek verstevigen en voor een meerwaarde zorgen van het ecosysteem van de waterloop.

1.3.13 INDICATIEVE AANDUIDING KOPGEBOUW



Ter hoogte van de indicatieve aanduiding kopgebouw dient bijzondere aandacht te gaan naar de beeldkwaliteit van de bebouwing.

Het kopgebouw bestaat uit een architecturaal gebouw van minstens 900m² bruto vloeroppervlakte, die een bijdrage levert tot de

Deze gebouwen geven identiteit en uitstraling aan het bedrijventerrein Dendernoord vanop de Ring.

Het zijn voorbeeldprojecten voor de rest van het bedrijventerrein.

beeldkwaliteit van de bedrijvenzone. Het concept en ontwerp moet duurzaamheid en vernieuwing uitstralen.

Hierbij worden volgende afwegingscriteria gehanteerd:

- Het gebouw wordt geconcipieerd als kwalitatieve eyecatcher;
- Er wordt gestapeld gebouwd;
- Dakoppervlaktes worden 100% gebruikt in functie van energieopwekking, stadslandbouw, parkeren, en/of ingericht met groendak of groenblauw dak;
- Minstens één gevelwand bestaat volledig uit een groene gevel;
- Het gebouw bestaat deels uit grote glaspartijen die zicht geven op kantoorruimte of productieprocessen;
- Terugkerend, duurzaam materiaalgebruik: er wordt gestreefd naar één dominant duurzaam en esthetisch verantwoord materiaal.

Onder '**groenblauwe daken**' wordt verstaan: een groendak met bijkomende ruimte voor tijdelijke of permanente opslag van hemelwater die gebruikt kan worden voor productieprocessen of sanitair. De opslagcapaciteit van het water is afhankelijk van de dakconstructie en de dikte van het substraat van het groendak.

Onder '**groene gevel**' wordt verstaan: een gevel volledig begroeid met grondgebonden klim- of slingerplanten die bestaan uit zelf hechtende planten en/of planten die gebruik maken van een draagstructuur. De aanplant, onderhoud en instandhouding van de groene gevel gebeurt door de eigenaar. De planten worden onderhouden zodat ze op geen enkel moment een gevaar vormen voor voorbijgangers of het verkeer.

~~ART. 2~~ ZONE VOOR STEDELIJKE BEDRIJVGHEID

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie "bedrijvigheid"

ART.

VERORDENEND

2.1

BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Deze zone is bestemd voor de invulling van stedelijke bedrijvigheid.

Dit betekent dat volgende hoofdactiviteiten en voorzieningen worden toegelaten:

- Productie, opslag, bewerking, herstel en verwerking van goederen;
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- Logistiek (op-, en overslag, voorraadbeheer, fysieke distributie)
- Energierecuperatie, warmtekruiskoppeling en productie van energie;
- Afvalverwerking met inbegrip van recycling;
- Groothandel;
- Tankstations;
- Collectieve bedrijfsrestaurants.

Bedrijfsondersteunende functies (technische ruimtes, vergaderruimte, inpandige parkeerruimte, bedrijfsrestaurant, ontspanningsruimte personeel) behoren tot de hoofdbestemming.

TOELICHTEND

Met 'stedelijke bedrijvigheid' worden bedrijfsactiviteiten bedoeld die ruimtelijk en functioneel verenigbaar zijn met de rand van een stedelijke omgeving.

Met 'productie-, opslag-, bewerking-, herstel-, en verwerking van goederen, logistiek-, en/of onderzoeksactiviteiten' worden o.a. volgende activiteiten bedoeld:

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

Per bedrijf kunnen onderstaande nevenbestemmingen toegelaten worden. Samen mogen zij maximaal 45 % van de totale bruto vloeroppervlakte bestaan:

- Kantoren onlosmakelijk gekoppeld aan één van bovenstaande hoofdbestemmingen;
- Toonzaal onlosmakelijk gekoppeld aan één van bovenstaande hoofdbestemmingen;
- Bedrijfswoning. Per bedrijf kan slechts één bedrijfs- of conciërgewoning worden toegelaten geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw en met een maximale bruto vloeroppervlakte van 200 m². Deze mag niet worden afgesplitst van het bedrijfsgebouw;
- Recreatieve functies, in functie van de hoofdbestemming bedrijvigheid;
- Crèche, in functie van de hoofdbestemming bedrijvigheid.

Onder onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten worden ook 'kantoorachtigen' beschouwd. Met 'kantoorachtigen' bedoelt men bedrijven in gebouwen met de uiterlijke vorm van een kantoor, maar waar de kantooractiviteiten gekoppeld worden aan relatief stille, schone en kleinschalige productie, reparatie, opslag of distributie, of aan kennisintensieve productie- of onderzoeksprocessen, opleiding of andere werkzaamheden voortkomend uit nieuwe economische ontwikkelingen.

Met 'groothandel' bedoelt men een (commerciële) onderneming die in hoofdzaak voor eigen rekening en risico goederen verhandelt die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd en die in hoofdzaak bedrijfsmatige (niet-consumptieve) afnemers (andere ondernemingen) worden afgeleverd.

Met 'bruto vloeroppervlakte (BVO)' van de bebouwing wordt bedoeld de buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw.

De bruto vloeroppervlakte wordt gemeten door de buitenomtrek van de aan het gebouw begrenzende bouwdelen op vloerhoogte samen te tellen. De bruto vloeroppervlakte is dus inclusief: ingesloten buitenruimte, trappen, liftkokers, balkon die verbonden is aan de woonst,...

Het voorschrift rond de 'bedrijfswoning' moet steeds samen bekeken worden met de bepalingen in de VCRO inzake bouwen/uitbreiden van bedrijfswoningen en is enkel van toepassing als het geen strengere voorwaarden oplegt dan de op dat moment geldende bepalingen in de Codex.

Onder 'recreatieve functies in functie van de hoofdbestemming' wordt bedoeld: recreatieve functies in functie van werknemers. Denk hierbij aan een sporthal voor het bedrijf en/of andere naburige bedrijven."

Kleinhandel is niet toegelaten.

De gebruikte dakoppervlakte wordt niet meegerekend bij de berekening van het percentage hoofd- en nevenbestemming.

Alle functies die door hun schaal of aard van inrichting, de draagkracht van de omgeving overschrijden, zijn niet toegelaten.

Lokale wegenis in functie van de ontsluiting van bedrijfsperven is altijd toegelaten.

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

Lokale wegenis wordt binnen dit RUP gezien als een ontsluiting van het bedrijventerrein en worden aangelegd voor een verbetering van de verkeerskundige afwikkeling binnen het bedrijventerrein zelf. Tijdens de opmaak van een inrichtingsplan van lokale wegenis is het daarom aangewezen om rekening te houden met de volledige omgeving om zo tot een betere interne ontsluiting te komen zonder andere wegenis, zoals bijvoorbeeld gewestwegen, rechtstreeks extra te belasten.

2.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

2.2.1. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

2.2.1.1 Inplanting

Bij de inplanting van nieuwe gebouwen is het verplicht om gekoppeld te bouwen, tenzij dit op basis van andere wetgeving niet toegelaten is. Hierbij wordt er rekening gehouden met:

- een minimale afstand van 10m t.o.v. de voorkavelgrens, mits uitzondering van een kwalitatieve uitsprong (zie artikel 2.2.4.4 Voortuinstrook);
- een minimale afstand van 5m t.o.v. de vrije achter- en zijkavelgrens of t.o.v. de zonegrens wanneer het perceel getroffen is met een bufferzone;
- bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een naburige kavelgrens moet de nieuwe bebouwing tegen deze gevel worden aangesloten;

De eerste aanvrager kan in afwachting van de inrichting van de bebouwing van de tweede eigenaar zijn bebouwing al oprichten. Deze bebouwing wordt ook als gekoppeld aanschouwd, ondanks het feit dat de koppeling nog niet aanwezig is.

- bij het bouwen op een perceel zonder een bestaande gevel op een naburige kavelgrens moet de gevel op de zijperceelsgrens gebouwd worden en brandwerend en kwalitatief afgewerkt worden.

Nevenbestemmingen worden verplicht gestapeld:

Hierbij wordt te allen tijde rekening gehouden met de indicatieve aanduidingen (zie 2.3):

2.2.1.2.Bezettingsgraad

Bebouwing mag max. 70 % van het totale bedrijfsperceel innemen. Delen van de bebouwing waarvan de daken zijn ingericht met stadslandbouw, parkeren of een groendak/groen-blauwdak, dienen niet meegerekend te worden bij de maximale bezettingsgraad.

Deze maximale bezetting bedraagt 80% voor percelen waar collectief gebruik van de buitenruimte voor parkeerplaatsen of waterbuffering worden genomen.

De aanvrager moet bij elke omgevingsvraag aantonen dat er voldoende maatregelen werden genomen om compact en gestapeld te bouwen. Een maximale inname van de toegelaten bezettingsgraad is enkel mogelijk als kan aangetoond worden dat er maximaal gestapeld werd gebouwd.

Voor een collectief parkeergebouw als hoofdbestemming geldt geen maximale bezettingsgraad.

2.2.1.3.Bouwhoogte

De bouwhoogte is maximaal 20m, waarbij ook rekening gehouden wordt met volgende voorwaarden:

De brandveiligheid van een gekoppelde bebouwing moet steeds gegarandeerd worden. Daarnaast worden de noodzakelijke brandtoegangen voorzien, hierbij is de samenwerking met het naburig perceel van het gekoppelde gebouw mogelijk.

Bij het verhogen van de bezettingsgraad door het inrichten van een collectieve parking is het aangewezen om dit expliciet te vermelden in de vergunningsvoorwaarden. Deze vormen dan de basis om dit later te koppelen aan de stedenbouwkundige inrichtingen en de verkoopvoorwaarden van het gebouw en de percelen. Het kan niet de bedoeling zijn om na het toekennen van een hogere bezettingsgraad de collectieve parking opnieuw privaat in te richten.

- Ten opzichte van de zone voor stedelijk wonen (zie art. 7) wordt er rekening gehouden met de 45 graden regel, gerekend vanaf de zonegrens met het stedelijk wonen;
- ter hoogte van de hoogspanningslijn moet er rekening gehouden worden met de specifieke voorwaarden in het artikel 0.1.12.

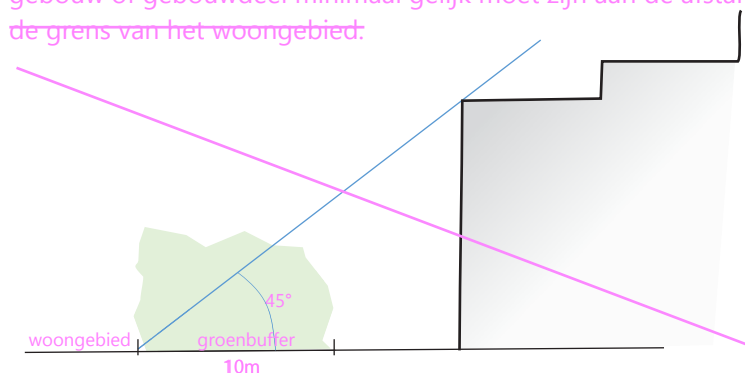
2.2.1.4 Dakvorm

Er worden verplicht platte daken voorzien:

Bij de bouw van bedrijfsgebouwen dienen de dakoppervlaktes, met uitzondering van noodzakelijke technische constructies, voor 100% gebruikt te worden in functie van energieopwekking, stadslandbouw, dakterras, recreatieve functies voor het bedrijfspersoneel, parkeren, en/of ingericht met groendak/groenblauw dak. Daarvan kan maximaal 10% gebruikt worden als dakterras.

Bij de bouw van bedrijfsgebouwen wordt de dakbekleding van niet ingevulde delen en de delen ingevuld met zonnepanelen uitgevoerd in een lichte kleur.

De **45 graden regel** is een afstandsregel waar de bouwhoogte van een gebouw of gebouwdeel minimaal gelijk moet zijn aan de afstand tot de grens van het woongebied:



In functie van beter ruimtelijk rendement, worden daken ingericht met bijvoorbeeld: zonnepanelen, parkeerplaatsen, groendaken/groenblauwedaken, of worden ze ingezet voor stadslandbouw, enzovoort.

Onder '**groenblauwe daken**' wordt verstaan: een groendak met bijkomende ruimte voor tijdelijke of permanente opslag van hemelwater die gebruikt kan worden voor productieprocessen of sanitair. De opslagcapaciteit van het water is afhankelijk van de dakconstructie en de dikte van het substraat van het groendak.

Onder '**noodzakelijke technische constructies**' wordt verstaan: liftkokers, verluchting- en airco-constructies, ...

Onder '**recreatieve functies voor het bedrijfspersoneel**' wordt verstaan: (overdekte) sportruimte die enkel toegankelijk is voor het bedrijfspersoneel.

Lichte kleur (wit, beige,...) omdat dit het rendement van zonnepanelen verhoogt.

2.2.1.5. Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van de het bedrijfsgebouw is hoog en coherent. In de begeleidende nota van de omgevingsaanvraag wordt aangegeven hoe men aandacht heeft voor de algemene beeldkwaliteit. Hierbij worden de volgende afwegingscriteria gehanteerd voor het gebouw:

- ▼ Gestructureerde, bewust ontworpen gevels;
- ▼ architecturale geleiding op schaal van een bedrijfsgebouw;
- ▼ terugkerend, duurzaam materiaalgebruik: per gebouw wordt gestreefd naar één dominant duurzaam en esthetisch verantwoord materiaal;
- ▼ sober en harmonisch kleurgebruik met eventueel weloverwogen accenten.

In de voortuinstrook wordt beeldbepalende bebouwing onder bepaalde voorwaarden toegelaten. (Zie 2.2.4.4 Voortuinstrook).

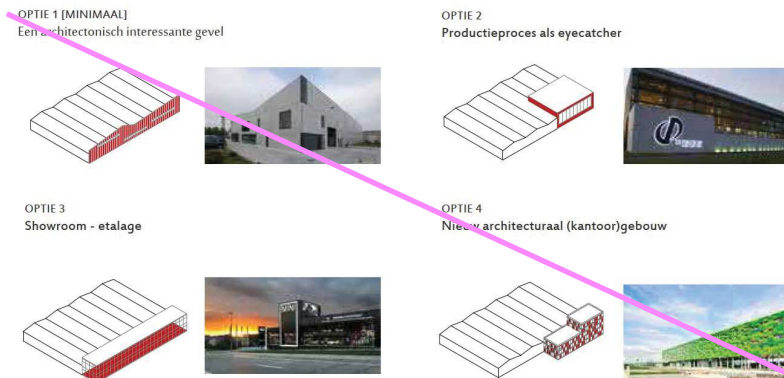
2.2.1.6. Opsplitsen van bestaande gebouwen en bedrijfsverzamelgebouwen

Het opsplitsen van een bestaand gebouw in afzonderlijke kleinere units wordt niet toegelaten.

Bedrijfsverzamelgebouwen, ook wanneer ze opgericht worden binnen bestaande volumes, zijn wel toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- het gebouw is ontworpen volgens het concept 'bedrijfsverzamelgebouw':
 - een gemeenschappelijke onthaalruimte;
 - een collectieve parking;
 - een collectieve waterberging;
 - een gemeenschappelijk beheer van de buitenruimte

Onderstaande afbeelding bevat enkele types van voorgevels die passen binnen de visie rond beeldkwaliteit van het bedrijfsgebouw.



Met een 'bedrijfsverzamelgebouw' wordt een gebouw bedoeld waarin twee of meer complementaire bedrijven zich koppelen in één bebouwing, met een gemeenschappelijke onthaalruimte en in een collectief beheer.

- elke unit heeft een minimale netto vloeroppervlakte van 1000 m²

2.2.2

CONSTRUCTIES EN OPSLAG

Alle niet hinderlijke constructies of technische installaties die nodig of nuttig zijn voor deze bestemming(en) zijn toegestaan, mits rekening te houden met de goede ruimtelijke ordening.

Stapelplaatsen van los materiaal in open lucht zijn toegelaten tot maximaal 5 m hoogte en losstaande constructies in open lucht zijn toegelaten tot maximaal 11 m hoogte, indien visueel verzorgd geordend ten opzichte van publiek toegankelijke zones en rekening houdend met de 45°-regel.

Onder losstaande constructies in open lucht worden bijvoorbeeld containers beschouwd.

2.2.3

PARKEREN

2.2.3.1 Bezoekers en personeel

Elk bedrijf dient in te staan voor haar parkeerbehoefte voor bezoekers en personeel. Dit kan door (fiets)parkeren op eigen terrein te organiseren, maar ook door een collectieve (fiets)parking te voorzien samen met aanpalende bedrijven. De parkeerbehoefte van nevenbestemmingen worden mee opgenomen in de totale berekening van zowel parkeervoorziening van gemotoriseerd verkeer als van fietsvoorzieningen.

We willen de bedrijven motiveren om een duurzame modal shift te bewerkstelligen van maximaal 60% autogebruik onder de werknemers. Dit doen we door een mobiliteitstoets te verplichten en voorschriften en normen op te leggen rond fietsenstallingen.

Daarnaast voorziet dit RUP een aantal doorsteken doorheen het bedrijventerrein voor de zachte weggebruiker. Daardoor wordt het aangenamer om met de fiets te komen werken.

Gemotoriseerd verkeer

Elke vergunningsaanvraag dient vergezeld te zijn van een mobiliteitsonderzoek minstens in de vorm van een mobiliteitstoets.

Onder een bedrijfsintensieve hoofdactiviteit wordt verstaan: een bedrijf met een activiteit zoals industrie, onderzoekcentra, werkplaats,...

Hierin dient onder meer de benodigde parkeercapaciteit voor gemotoriseerd verkeer te worden onderzocht. Bij de mobiliteitstoets dient een duidelijk onderscheid te worden gemaakt tussen bedrijven met een bedrijfsintensieve versus bedrijven met een bedrijfsextensieve hoofdactiviteit.

Het effectief aantal te realiseren parkeerplaatsen kan lager zijn dan de berekende parkeercapaciteit indien kan worden aangetoond dat de parkeerbehoefte samen met andere bedrijven 'collectief op eigen terrein' wordt opgevangen.

De parkeervraag van de nevenfunctie kan worden opgevangen binnen de parkeermogelijkheden van de hoofdfunctie:

Fietsen

Bij het voorzien van een individuele of een collectieve fietsparking voor een bedrijf dient er een minimale norm te worden nagestreefd. Om deze fietsnorm af te stemmen op het aantal parkeerplaatsen voor gemotoriseerd verkeer wordt met een verhoudingsnorm gewerkt. Voor alle bedrijven is minimaal een 1-op-2 norm van toepassing. Dit betekent minimaal 1 fietsparkeerplaats te voorzien per 2 plaatsen voor gemotoriseerd verkeer.

Onder een bedrijfsextensieve hoofdactiviteit wordt verstaan: een bedrijf met een activiteit zoals een opslagplaats, loods, transportbedrijf,...

Onder **collectief op eigen terrein** wordt verstaan: op het collectief in eigendom zijnde terrein.

Enkele voorbeelden van een gemotiveerde afwijking op de minimum parkeernormen bij een collectieve parking:

- De aanvrager kan aantonen dat de bedrijven die gebruik maken van de collectieve parking geen overlap hebben in het ploegsysteem, zodat er altijd voldoende parkeerruimte is voor het bedrijfspersoneel
- De aanvrager kan aantonen dat de bedrijven die gebruik maken van de collectieve parking een complementaire bedrijfsfunctie hebben zodat er altijd voldoende parkeerruimte voor het bedrijfspersoneel is

Binnen de visie van het RUP wordt er uitgegaan van een dubbelgebruik van de parkings door de aanwezige functies op het terrein.

~~1/2 x het aantal parkeerplaatsen voor gemotoriseerd verkeer x AANTAL FIETSPARKEERPLAATSEN~~

~~Fietsenberging wordt verplicht op het maaiveldniveau voorzien. De fietsbergingen houden rekening met een vlotte toegankelijkheid (doorgangen én manoeuvreerruimte). Dit betekent:~~

- ~~• brede vrije doorgangen van minstens 2m, rekening houdend met alle types fietsen, bakfietsen, cargofietsen;~~
- ~~• de stalling voor fietsen heeft een minimale hart op hart afstand tussen fietsen van 65cm. In geval van losstaande beugels staan de beugels minimum 1m uit elkaar zodat dubbel gebruik mogelijk is;~~
- ~~• fietsframes moeten bevestigbaar zijn aan de stalling, voor bakfietsen volstaan vloerankers;~~
- ~~• fietsbergingen zijn overdekt en diefstalveilig.~~

~~2.2.3.2 Vrachtverkeer~~

~~Elk bedrijf dient in te staan voor haar parkeerbehoefte voor vrachtverkeer. Dit kan door (deels) parkeren op eigen terrein te organiseren, of door in te stappen in een collectief parkeersysteem voor vrachtwagens.~~

~~Bij de omgevingsaanvraag dient duidelijk aangetoond hoeveel vrachtwagens de site bezoeken en op welke momenten, en hoe ze de wachttijden en/of rusttijden zullen organiseren.~~

~~Er moeten ruime fietsenstallingen worden voorzien, rekening houdend met alle type fietsen, bakfietsen, cargofietsen, ...~~

~~Binnen de "overdrukoverslagcentrumenvrachtwagenparking" wordt de mogelijkheid geboden om een collectieve vrachtwagenparking aan te leggen. De bedrijven zouden hier kunnen gebruik van maken als ze te weinig ruimte op eigen terrein hebben.~~

~~Een collectieve vrachtwagenparking kan ook aangelegd worden samen met enkele aanpalende bedrijven.~~

2.2.4

NIET-BEBOUWDE-DELEN2.2.4.1 Afsluitingen

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

Als dit omwille van bedrijfsspecifieke veiligheidsredenen kan worden gemotiveerd, kan er een afwijking worden toegestaan en een ander type van afsluiting worden voorzien.

2.2.4.2. Verharding en niet-verharde delen

De onverharde ruimte van de voortuinstrook bestaat uit een kwalitatieve groenaanleg die de biodiversiteit bevordert. Bij aanplantingen van bomen, struiken en hagen wordt bij voorkeur een keuze gemaakt worden uit streekeigen plaatsgebonden soorten. Uitheemse bomen en struiken zijn enkel toegestaan in het geval dit over klimaat robuuste soorten gaat.

Enkel de strikt noodzakelijke verharding voor het uitvoeren van de activiteiten gekoppeld aan de bestemming zijn toegelaten.

Onverminderd vereisten vanuit andere regelgeving moeten verhardingen waterdoorlatend zijn. Parkeeroppervlaktes op vaste grond moeten met een waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Zo zijn niet-waterdoorlatende verhardingen enkel en alleen toegelaten als dit omwille van stabiliteitstechnische redenen noodzakelijk is.

Kwalitatieve groenaanleg die de biodiversiteit bevordert bestaat uit vrij uitgroeiende bomen, struiken, struweel, bloemenmengels,... Met een kwalitatieve groenaanleg worden volwaardige vrij uitgroeiende bomen eerste grootte (plantmaat minstens 18/20) en heesters bedoeld. In dit specifiek geval moet de standplaats zodanig ingericht worden dat bomen en heesters (dus alle grote soorten) er kunnen overleven.

Voorbeelden van streekeigen bomen en struiken zijn:

- Bomen: beuk, linde, zomereik, zwarteels, berk,...
- Struiken: enhagen, hazelaar, haagbeuk, meidoorn, taxus,...

Onder 'waterdoorlatende materialen' wordt verstaan: grasdallen, grindgazon,...

De stabiliteitstechnische redenen dienen te worden gemotiveerd:

2.2.4.3 Niet-ontwikkelde perceelsdelen of percelen

Alle niet-ontwikkelde percelen of perceelsdelen worden ingericht met **biodivers groen**. Biodivers groen heeft een extensief beheer en mag een latere ontwikkeling van het bedrijf niet in de weg staan, mits rekening houdende met de Vlaamse regelgeving inzake soortenbeheer.

2.2.4.4. Voortuinstrook

De voortuinstrook wordt opgevat als een strook tegenover de voorkavelgrens die niet bebouwd wordt volgens de bepalingen van de inplanting binnen de inrichtingsvoorschriften (zie artikel 2.2.1.1). Wanneer bedrijfspercelen grenzen aan meerdere wegen of het een hoekperceel betreft, wordt de voorkavelgrens bepaald aan de hand van de aansluiting tussen het openbaar domein en de hoofdingang van het desbetreffende bedrijf. Bijgevolg zijn dan ook de voorschriften van de voortuinstrook van toepassing.

Ter hoogte van de voortuinstrook wordt een zone ingericht i.f.v. de inkleding van het terrein t.o.v. de openbare weg. Er dient hierbij gestreefd te worden naar een geïntegreerde landschappelijke eenheid met het openbaar domein. Enkel de strikt noodzakelijke verharding en constructies voor het uitvoeren van de activiteiten gekoppeld aan de bestemming zijn toegelaten.

De onverharde ruimte van de voortuinstrook bestaat uit een kwalitatieve groenaanleg die de biodiversiteit bevordert. Bij aanplantingen van bomen, struiken en hagen moet een keuze gemaakt worden uit streekeigen plaatsgebonden soorten.

Op braakliggende percelen of perceelsdelen dient spontane natuurontwikkeling plaats te vinden. Dit draagt bij tot de biodiversiteit en is dus goed voor het milieu. Het mag echter de latere ontwikkeling van het perceel niet in de weg staan, en dus eigenaars niet afschrikken.

Kwalitatieve groenaanleg die de biodiversiteit bevordert bestaat uit vrij uitgroeiende bomen, struiken, struweel, bloemenmengels,... Met een kwalitatieve groenaanleg worden volwaardige vrij uitgroeiende bomen eerste grootte (plantmaat minstens 18/20) en heesters bedoeld. In dit specifiek geval moet de standplaats zodanig ingericht worden dat bomen en heesters (dus alle grote soorten) er kunnen overleven.

Voorbeelden van streekeigen bomen en struiken zijn:

Binnen de onverharde ruimte is een collectieve natuurlijke buffering en/of infiltratiemogelijkheid toegelaten. De beeldkwaliteit wordt afgestemd op deze van de rest van het bedrijventerrein. Er kan afgeweken worden van het collectieve karakter van de waterhuishouding, als kan aangetoond worden dat aan onderstaande voorwaarden cumulatief wordt voldaan:

- een samenwerking met aangrenzende bedrijven tot collectieve huishouding is op dat ogenblik niet mogelijk én;
- de infrastructuur wordt zo ingericht dat deze kan aansluiten op een collectieve waterhuishouding in de toekomst.

De toegelaten verhardingen en constructies in de voortuinstrook betreffen:

Toegangen en circulatieruimte:

- De toegangen tot de voortuinstrook moeten ingericht worden in functie van een veilige verkeersafwikkeling. Het aantal toegangen voor gemotoriseerd verkeer tot het bedrijfsperceel dient zoveel als mogelijk te worden beperkt, zowel in aantal toegangen als in breedte van de toegang(en). Toegangen dienen bijgevoel zoveel als mogelijk te worden gecombineerd (gemotoriseerd = langzaam verkeer = hulpdiensten). Wanneer er meer dan één toegang vereist is, dan dient dit te worden gemotiveerd:
- Padenstructuur voor zachte weggebruiker:

- Bomen: beuk, linde, zomereik, zwarteels, berk, ...
- Struiken: enhagen, hazelaar, haagbeuk, meidoorn, taxus, ...

Met de voorwaarde rond een collectieve waterbuffering willen we bedrijven stimuleren om een collectieve waterbuffering in de voortuinstrook te voorzien. Wanneer deze bij verschillende bedrijven aaneengesloten is en op een natuurlijke wijze is ingericht kan dit bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de volledige omgeving.



- Noodzakelijke toekaaien
- Noodzakelijke toegangen tot bedrijfspercelen houden maximaal rekening met de bestaande groenblauwe structuren.

Parkeren:

- Fietsenstalplaatsen, diefstalveilig en afsluitbaar;
- Personeels- en bezoekersparking waarbij dient voldaan te worden aan:
 - min. 1 boom per 5 parkeerplaatsen, met een minimaal plantvak per boom van 2 meter op 2 meter en met een minimaal doorwortelbare ruimte van 10 m³;
 - een minimale afstand van 5 m t.o.v. zijkavelgrens, tenzij het over een collectieve parking gaat met het naburige bedrijf;
- Een vrachtwagenparking waarbij dient voldaan te worden aan:
 - Een minimale afstand van 5m t.o.v. de zijkavelgrens, tenzij het over een collectieve vrachtwagenparking gaat met het naburige bedrijf;

Afvalbeheer:

- Ondergrondse afval (ophalings-) systemen met beperkte bovengrondse constructie;

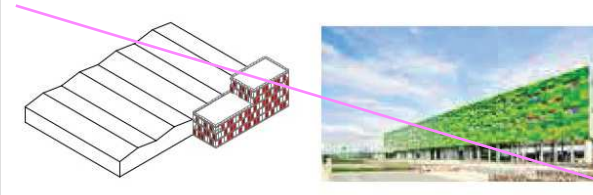
Architecturaal kwalitatieve voorbouw:

- Voor percelen met een minimale voorbouwwijl op 20m is een uitsprong van de voorgevel binnen de voortuinstrook mogelijk, onder volgende voorwaarden:
 - uitsprong komt max. 10m naar voor
 - bestaat maximaal 50 % van de totale voorgevel;
 - de kwalitatieve voorbouw wordt voorzien van een groene voorgevel;

Om het collectief parkeren tussen bedrijven onderling maximaal aan te moedigen is het aangewezen om bij het afsluiten van het perceel, de afsluitingen achter de parkeerzone te plaatsen zodoende deze niet mee af te sluiten, maar ervoor te zorgen dat deze toegankelijk blijven, ook voor andere bedrijven.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie weer van een nieuw architecturale uitsprong die een meerwaarde is voor de beeldkwaliteit van het hoofdgebouw.

- de uitsprong bestaat uit een architecturaal gebouw die een bijdrage levert tot de beeldkwaliteit van de bedrijvenzone. Hierbij worden volgende afwegingscriteria gehanteerd:
 - glaspartijen die zicht geven op kantoorruimte of productieprocessen;
 - kwalitatief, hoogwaardig, duurzaam materiaalgebruik;
 - de voorbouw wordt geconcipieerd als kwalitatieve eyecatcher



Onder 'groene gevel' wordt verstaan: een gevel volledig begroeid met grondgebonden klim- of slingerplanten die bestaan uit zelfhechtende planten en/of planten die gebruik maken van een draagstructuur. De aanplant, onderhoud en instandhouding van de groene gevel gebeurt door de eigenaar. De planten worden onderhouden zodat ze op geen enkel moment een gevaar vormen voor voorbijgangers of het verkeer.

2.2.1.5 Zij- en achtertuintroken

Zij- en achtertuintroken tussen twee bedrijfsgebouwen kunnen samengevoegd worden in functie van collectieve functies zoals parkeren, brandwegen en waterbuffering. Hierbij dient de (brand)veiligheid te allen tijde gerespecteerd te worden.

2.3 OVERDRUKKEN EN INDICATIEVE AANDUIDINGEN

2.3.1 OVERDRUK-BEELDBEPALEND ELEMENT



Deze overdruk wordt aangeduid i.f.v. de beeldbepalende waarde van het gebouw en de muur, als herinnering aan de vroegere activiteiten van het bedrijf Lion-D'Or.

Belangrijke elementen zijn bijvoorbeeld de ritmiek in de gevels, de gedenksteen, de vorm van de ramen,...

Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten in functie staan van een maximaal behoud of versterking van het karakter van het pand en de muur als waardevol beeldbepalend element.

In functie van het behoud van het beeldbepalend element kan afgeweken worden van de bebouwingsvoorschriften van onderliggende bestemmingszone.

Afbraak is niet toegelaten, tenzij ten gevolge van overmacht.

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

Ter hoogte van de overdruk 'beeldbepalend element' kunnen de huidige recreatieve functies van recreatie en horeca behouden blijven. Van zodra de functie van bestaande recreatieve activiteiten wordt stopgezet, treden de voorschriften van de onderliggende bestemming 'zone voor stedelijke bedrijvigheid' in werking.

Wanneer de voorschriften van de onderliggende bestemming 'zone voor stedelijke bedrijvigheid' in werking treden, zijn ook steeds bedrijventerrein-ondersteunende functies toegelaten.

Overmacht: brand, natuurrampen,...

Gezien het karakter van het gebouw en de onderliggende bestemming, zijn ook bedrijventerrein-ondersteunende functies in functie van de hoofdbestemming toegelaten. Denk hierbij aan evenementen, seminarieruimtes,....

2.3.2

INDICATIEVE AANDUIDING ZACHT-VERKEER

Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding dient een fiets- en wandelverbinding ingericht te worden. De verbinding kan binnen het desbetreffend perceel maximaal 15m verschuiven t.o.v. de denkbeeldige as van de symbolische aanduiding.

Volgende aspecten dienen in acht genomen te worden:

- De doorgang wordt ontworpen in functie van voetgangers en fietsers.
- Indien het zowel een fiets- als wandelverbinding betreft heeft deze een minimale vrije breedte van 3m.

2.3.3

INDICATIEVE AANDUIDING BESTAANDE WAARDEVOLLE GROENSTRUCTUREN

Ter hoogte van deze lijnaanduidingen wordt een waardevolle groenstructuur voorzien. Hierbij worden de bestaande groenstructuren maximaal behouden, en wordt waar mogelijk wordt de natuurwaarde verhoogd.

Deze aanduiding wordt opgevat als een landschappelijke structuur bestaande uit streekeigen en standplaatsgebonden groen.

Verhardingen door deze indicatieve aanduiding zijn enkel toegelaten als de ontsluiting van een bedrijfsp perceel enkel en alleen doorheen deze structuur mogelijk is of in functie van branddoorgangen.

De aanleg van deze waardevolle groenstructuur maakt deel uit van de eerstvolgende aanvraag van een omgevingsvergunning na de inwerkingtreding van dit RUP. De aanplant van de groenbuffer wordt

Voorbeelden van 'waardevolle groenstructuren' zijn:

- bomenrij

uitgevoerd in het eerste plantseizoen na het verkrijgen van de vergunning.

- struwelen
- bos
- ruigte en rietvelden

Voorbeelden van streekeigen en standplaatsgebonden bomen en struiken zijn:

- Bomen: beuk, linde, zomereik, zwarte els, berk, ...
- Struiken en hagen: hazelaar, haagbeuk, meidoorn, taxus, ...

2.3.4

INDICATIEVE AANDUIDING KOPGEBOUW



Ter hoogte van de indicatieve aanduiding kopgebouw dient bijzondere aandacht te gaan naar de beeldkwaliteit van de bebouwing.

Het kopgebouw bestaat uit een architecturaal gebouw van minstens 900m² bruto vloeroppervlakte, die een bijdrage levert tot de beeldkwaliteit van de bedrijvenzone. Het concept en ontwerp moet duurzaamheid en vernieuwing uitstralen.

Hierbij worden volgende afwegingscriteria gehanteerd:

- Het gebouw wordt geconcipieerd als kwalitatieve eyecatcher;
- er wordt gestapeld gebouwd;
- dakoppervlaktes worden 100% gebruikt in functie van energieopwekking, stadslandbouw, parkeren, en/of ingericht met groendak of groenblauw dak;
- minstens één gevelwand bestaat volledig uit een groene gevel;
- het gebouw bestaat deels uit grote glaspartijen die zicht geven op kantoorruimte of productieprocessen;

Deze gebouwen geven identiteit en uitstraling aan het bedrijventerrein Dendernoord vanop de Ring.

Het zijn voorbeeldprojecten voor de rest van het bedrijventerrein.

Onder 'groenblauwe daken' wordt verstaan: een groendak met bijkomende ruimte voor tijdelijke of permanente opslag van hemelwater die gebruikt kan worden voor productieprocessen of sanitair. De opslagcapaciteit van het water is afhankelijk van de dakconstructie en de dikte van het substraat van het groendak.

Onder 'groene gevel' wordt verstaan: een gevel volledig begroeid met grondgebonden klim- of slingerplanten die bestaan uit zelfhechtende planten en/of planten die gebruik maken van een draagstructuur. De aanplant, onderhoud en instandhouding van de groene gevel gebeurt door de eigenaar. De planten worden onderhouden zodat ze op geen enkel moment een gevaar vormen voor voorbijgangers of het verkeer.



- terugkerend, duurzaam materiaalgebruik: er wordt gestreefd naar één dominant duurzaam en esthetisch verantwoord materiaal;

ART. 3 ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVGHEID

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'

ART.

VERORDENEND

TOELICHTEND

3.1

BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Deze zone is bestemd voor de invulling van bedrijven met lokale productie-, verwerkende en/of dienstverlenende activiteiten.

Dit betekent dat volgende hoofdactiviteiten en voorzieningen worden toegelaten:

- Productie, opslag, bewerking, herstel en verwerking van goederen;
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- Logistiek (op-, en overslag, voorraadbeheer, fysieke distributie)
- Energierecuperatie, warmtekruiskoppeling en productie van energie;
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage;
- Groothandel;
- Tankstations.

Bedrijfsondersteunende functies (technische ruimtes, vergaderruimtes, inpandige parkeerruimte, bedrijfsrestaurant, ontspanningsruimte personeel) behoren tot de hoofdbestemming.

Met een '**ambachtelijk bedrijf**' wordt bedoeld: een lokaal klein-middenschalig bedrijf met een geringe ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht en ruimte-inname.

Met '**productie-, opslag-, bewerking-, herstel-, logistiek-, en/of onderzoeksactiviteiten**' worden o.a. volgende activiteiten bedoeld:

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

Onder **onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten** worden ook 'kantoorachtigen' beschouwd. Met '**kantoorachtigen**' bedoelt men bedrijven in gebouwen met de uiterlijke vorm van een kantoor, maar

Per bedrijf kunnen onderstaande nevenbestemmingen toegelaten worden. Samen mogen zij maximaal 30 % van de totale bruto vloeroppervlakte beslaan:

- Kantoren onlosmakelijk gekoppeld aan één van bovenstaande hoofdbestemmingen;
- Toonzaal onlosmakelijk gekoppeld aan één van bovenstaande hoofdbestemmingen;
- Bedrijfswoning.
Per bedrijf kan slechts één bedrijfs- of conciërgewoning worden toegelaten geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw en met een maximale bruto vloeroppervlakte van 200 m². Deze mag niet worden afgesplitst van het bedrijfsgebouw;

Kleinhandel en collectieve bedrijfsrestaurants zijn niet toegelaten.

De gebruikte dakoppervlakte wordt niet meegerekend bij de berekening van het percentage hoofd- en nevenbestemming.

waar de kantooractiviteiten gekoppeld worden aan relatief stille, schone en kleinschalige productie, reparatie, opslag of distributie, of aan kennisintensieve productie- of onderzoeksprocessen, opleiding of andere werkzaamheden voortkomend uit nieuwe economische ontwikkelingen.

Met '**groothandel**' bedoelt men een (commerciële) onderneming die in hoofdzaak voor eigen rekening en risico goederen verhandelt die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd en die in hoofdzaak bedrijfsmatige (niet-consumptieve) afnemers (andere ondernemingen) worden afgeleverd.

Met '**bruto vloeroppervlakte (BVO)**' van de bebouwing wordt bedoeld de buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw.

De bruto vloeroppervlakte wordt gemeten door de buitenomtrek van de aan het gebouw begrenzend bouwdelen op vloerhoogte samen te tellen. De bruto vloeroppervlakte is dus inclusief: ingesloten buitenruimte, trappen, liftkokers, balkon die verbonden is aan de woonst,...

Het voorschrift rond de bedrijfswoning moet steeds samen bekeken worden met de bepalingen in de VCRO inzake bouwen/uitbreiden van bedrijfswoningen en is enkel van toepassing indien het geen strengere voorwaarden oplegt dan de op dat moment geldende bepalingen in de Codex.

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

Alle functies die door hun schaal of aard van inrichting, de draagkracht van de omgeving overschrijden, zijn niet toegelaten.

Lokale wegenis in functie van de ontsluiting van bedrijfspcelen is altijd toegelaten.

Lokale wegenis wordt binnen dit RUP gezien als een ontsluiting van het bedrijventerrein en worden aangelegd voor een verbetering van de verkeerskundige afwikkeling binnen het bedrijventerrein zelf. Tijdens de opmaak van een inrichtingsplan van lokale wegenis is het daarom aangewezen om rekening te houden met de volledige omgeving om zo tot een betere interne ontsluiting te komen zonder andere wegenis, zoals bijvoorbeeld gewestwegen, rechtstreeks extra te belasten.

3.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

3.2.1 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

3.2.1.1 Inplanting

Bij de inplanting van nieuwe gebouwen is het verplicht om gekoppeld te bouwen, tenzij dit op basis van andere wetgeving niet toegelaten is.

Hierbij wordt er rekening gehouden met:

- een minimale afstand van 10m t.o.v. de voorkavelgrens, mits uitzondering van een kwalitatieve uitsprong (zie artikel 3.2.4.4 Voortuinstrook);
- een minimale afstand van 5m t.o.v. de achter- en zijkavelgrens of t.o.v. de zonegrens wanneer het perceel getroffen is met een bufferzone;
- bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een naburige kavelgrens moet de nieuwe bebouwing tegen deze gevel worden aangesloten;
- bij het bouwen op een perceel zonder een bestaande gevel op een naburige kavelgrens moet de gevel op de zijperceelsgrens gebouwd worden en brandwerend en kwalitatief afgewerkt worden.

Nevenbestemmingen worden verplicht gestapeld.

De eerste aanvrager kan in afwachting van de inrichting van de bebouwing van de tweede eigenaar zijn bebouwing al oprichten. Deze bebouwing wordt ook als gekoppeld aanschouwd, ondanks het feit dat de koppeling nog niet aanwezig is.

De brandveiligheid van een gekoppelde bebouwing moet steeds gegarandeerd worden. Daarnaast worden de noodzakelijke brandtoegangen voorzien, hierbij is de samenwerking met het naburig perceel van het gekoppelde gebouw mogelijk.

Hierbij wordt te allen tijde rekening gehouden met de indicatieve aanduidingen (zie 1.3).

3.2.1.2. Bezettingsgraad

Bebouwing mag max. 70 % van het totale bedrijfsperceel innemen. Delen van de bebouwing waarvan de daken zijn ingericht met stadslandbouw, parkeren of een groendak/groen-blauwdak, dienen niet meegerekend te worden bij de maximale bezettingsgraad.

Deze maximale bezetting bedraagt 80% voor percelen waar collectief gebruik van de buitenruimte voor parkeerplaatsen of waterbuffering worden genomen.

De aanvrager moet bij elke omgevingsvraag aantonen dat er voldoende maatregelen werden genomen om compact en gestapeld te bouwen. Een maximale inname van de toegelaten bezettingsgraad is enkel mogelijk indien kan aangetoond worden dat er maximaal gestapeld werd gebouwd.

Voor een collectief parkeergebouw als hoofdbestemming geldt geen maximale bezettingsgraad.

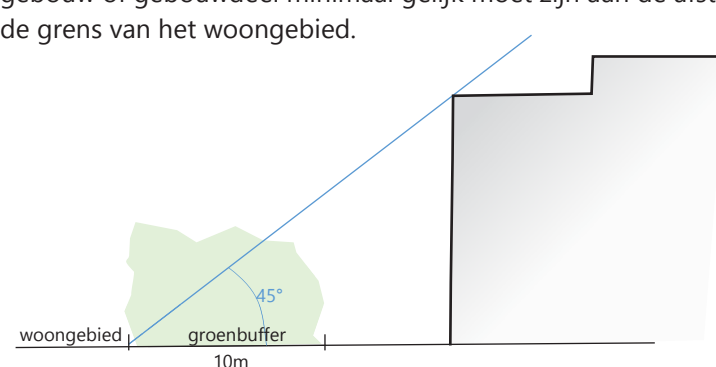
3.2.1.3 Bouwhoogte

De bouwhoogte is maximaal 20m, waarbij ook rekening gehouden wordt met volgende voorwaarden:

- Ten opzichte van de zone voor stedelijk wonen (zie art. 7) wordt er rekening gehouden met de 45 graden regel, gerekend vanaf de zonegrens met het stedelijk wonen;
- ter hoogte van de hoogspanningslijn moet er rekening gehouden worden met de specifieke voorwaarden in het artikel 0.1.12.

Bij het verhogen van de bezettingsgraad door het inrichten van een collectieve parking is het aangewezen om dit expliciet te vermelden in de vergunningsvoorwaarden. Deze vormen dan de basis om dit later te koppelen aan de stedenbouwkundige inlichtingen en de verkoopvoorwaarden van het gebouw en de percelen. Het kan niet de bedoeling zijn om na het toekennen van een hogere bezettingsgraad de collectieve parking opnieuw privaat in te richten.

De **45 graden regel** is een afstandsregel waar de bouwhoogte van een gebouw of gebouwdeel minimaal gelijk moet zijn aan de afstand tot de grens van het woongebied.



3.2.1.4. Dakvorm

Er worden verplicht platte daken voorzien.

Bij de bouw van bedrijfsgebouwen dienen de dakoppervlaktes, met uitzondering van noodzakelijke technische constructies, voor 100% gebruikt te worden in functie van energieopwekking, stadslandbouw, dakterras, parkeren, recreatieve functies voor het bedrijfspersoneel, en/of ingericht met groendak/groenblauw dak. Daarvan kan maximaal 10% gebruikt worden als dakterras.

Bij de bouw van bedrijfsgebouwen wordt de dakbekleding van niet ingevulde delen en de delen ingevuld met zonnepanelen uitgevoerd in een lichte kleur.

3.2.1.5 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van de het bedrijfsgebouw is hoog en coherent. In de begeleidende nota van de omgevingsaanvraag wordt aangegeven hoe men aandacht heeft voor de algemene beeldkwaliteit. Hierbij worden de volgende afwegingscriteria gehanteerd voor het gebouw:

- Gestructureerde, bewust ontworpen gevels;
- architecturale geleiding op schaal van een bedrijfsgebouw;

In functie van beter ruimtelijk rendement, worden daken ingericht met bijvoorbeeld: zonnepanelen, parkeerplaatsen, groendaken/groenblauwedaken, of worden ze ingezet voor stadslandbouw, enzovoort.

Onder '**groenblauwe daken**' wordt verstaan: een groendak met bijkomende ruimte voor tijdelijke of permanente opslag van hemelwater die gebruikt kan worden voor productieprocessen of sanitair. De opslagcapaciteit van het water is afhankelijk van de dakconstructie en de dikte van het substraat van het groendak.

Onder '**noodzakelijke technische constructies**' wordt verstaan: liftkokers, verluchting- en airco-constructies, ...

Onder '**recreatieve functies voor het bedrijfspersoneel**' wordt verstaan: niet overdekte sportruimte die enkel toegankelijk is voor het bedrijfspersoneel.

Lichte kleur (wit, beige...) omdat dit het rendement van zonnepanelen verhoogt.

Onderstaande afbeelding bevat enkele types van voorgevels die passen binnen de visie rond beeldkwaliteit van het bedrijfsgebouw:

- terugkerend, duurzaam materiaalgebruik: per gebouw wordt gestreefd naar één dominant duurzaam en esthetisch verantwoord materiaal;
- sober en harmonisch kleurgebruik met eventueel weloverwogen accenten.

In de voortuinstrook wordt beeldbepalende bebouwing onder bepaalde voorwaarden toegelaten. (Zie 3.2.4.4 Voortuinstrook).

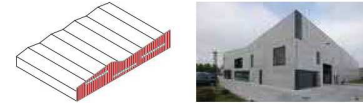
3.2.1.6. Opsplitsen van bestaande gebouwen en bedrijfsverzamelgebouwen

Het opsplitsen van een bestaand gebouw in afzonderlijke kleinere units wordt niet toegelaten.

Bedrijfsverzamelgebouwen, ook wanneer ze opgericht worden binnen bestaande volumes, zijn wel toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- het gebouw is ontworpen volgens het concept 'bedrijfsverzamelgebouw':
 - een gemeenschappelijke onthaalruimte;
 - een collectieve parking;
 - een collectieve waterberging;
 - een gemeenschappelijk beheer van de buitenruimte
- elke unit heeft een minimale netto vloeroppervlakte van 1000 m²

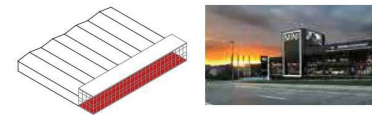
OPTIE 1 [MINIMAAL]
Een architectonisch interessante gevel



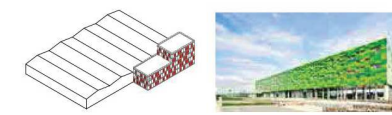
OPTIE 2
Productieproces als eyecatcher



OPTIE 3
Showroom - etalage



OPTIE 4
Nieuw architecturaal (kantoor)gebouw



Met een 'bedrijfsverzamelgebouw' wordt een gebouw bedoeld waarin twee of meer complementaire bedrijven zich koppelen in één bebouwing, met een gemeenschappelijke onthaalruimte en in een collectief beheer.

3.2.2

CONSTRUCTIES EN OPSLAG

Alle niet hinderlijke constructies of technische installaties die nodig of nuttig zijn voor deze bestemming(en) zijn toegestaan, mits rekening te houden met de goede ruimtelijke ordening.

Stapelplaatsen van los materiaal in open lucht zijn toegelaten tot maximaal 5 m hoogte en losstaande constructies in open lucht zijn toegelaten tot maximaal 11 m hoogte, indien visueel verzorgd geordend ten opzichte van publiek toegankelijke zones en rekening houdend met de 45°-regel.

Onder losstaande constructies in open lucht worden bijvoorbeeld containers beschouwd.

3.2.3

PARKEREN3.2.3.1 Bezoekers en personeel

Elk bedrijf dient in te staan voor haar parkeerbehoefte voor bezoekers en personeel. Dit kan door (fiets)parkeren op eigen terrein te organiseren, maar ook door een collectieve (fiets)parking te voorzien samen met aanpalende bedrijven. De parkeerbehoefte van nevenbestemmingen worden mee opgenomen in de totale berekening van zowel parkeervoorziening van gemotoriseerd verkeer als van fietsvoorzieningen.

Gemotoriseerd verkeer

Elke vergunningsaanvraag dient vergezeld te zijn van een mobiliteitsonderzoek minstens in de vorm van een mobiliteitstoets. Hierin dient onder meer de benodigde parkeercapaciteit voor gemotoriseerd verkeer te worden onderzocht. Bij de mobiliteitstoets dient een duidelijk onderscheid te worden gemaakt tussen bedrijven

We willen de bedrijven motiveren om een duurzame modal shift te bewerkstelligen van maximaal 60% autogebruik onder de werknemers. Dit doen we door een mobiliteitstoets te verplichten en voorschriften en normen op te leggen rond fietsenstallingen.

Daarnaast voorziet dit RUP een aantal doorsteken doorheen het bedrijventerrein voor de zachte weggebruiker. Daardoor wordt het aangenamer om met de fiets te komen werken.

Onder een bedrijfsintensieve hoofdactiviteit wordt verstaan: een bedrijf met een activiteit zoals industrie, onderzoekcentra, werkplaats,...

Onder een bedrijfsextensieve hoofdactiviteit wordt verstaan: een bedrijf met een activiteit zoals een opslagplaats, loods, transportbedrijf,...

met een bedrijfsintensieve versus bedrijven met een bedrijfsextensieve hoofdactiviteit.

Het effectief aantal te realiseren parkeerplaatsen kan lager zijn dan de berekende parkeercapaciteit indien kan worden aangetoond dat de parkeerbehoefte samen met andere bedrijven 'collectief op eigen terrein' wordt opgevangen.

Autoparkeerplaatsen zijn ook ondergronds of op daken toegelaten.

Fietsen

Bij het voorzien van een individuele of een collectieve fietsparking voor een bedrijf dient er een minimale norm te worden nagestreefd. Om deze fietsnorm af te stemmen op het aantal parkeerplaatsen voor gemotoriseerd verkeer wordt met een verhoudingsnorm gewerkt. Voor alle bedrijven is minimaal een 1-op-2 norm van toepassing. Dit betekent minimaal 1 fietsparkeerplaats te voorzien per 2 plaatsen voor gemotoriseerd verkeer:

$\frac{1}{2} \times \text{het aantal parkeerplaatsen voor gemotoriseerd verkeer} \leq \text{AANTAL FIETSPARKEERPLAATSEN}$

Fietsenberging wordt verplicht op het maaiveldniveau voorzien. De fietsbergingen houden rekening met een vlotte toegankelijkheid (doorgangen én manoeuvreerruimte). Dit betekent:

Onder **collectief op eigen terrein** wordt verstaan: op het collectief in eigendom zijnde terrein.

Enkele voorbeelden van een gemotiveerde afwijking op de minimum parkeernormen bij een collectieve parking:

- De aanvrager kan aantonen dat de bedrijven die gebruik maken van de collectieve parking geen overlap hebben in het ploegsysteem, zodat er altijd voldoende parkeerruimte is voor het bedrijfspersoneel
- De aanvrager kan aantonen dat de bedrijven die gebruik maken van de collectieve parking een complementaire bedrijfsfunctie hebben zodat er altijd voldoende parkeerruimte voor het bedrijfspersoneel is

Er moeten ruime fietsenstallingen worden voorzien, rekening houdend met alle type fietsen, bakfietsen, cargofietsen, ...

- brede vrije doorgangen van minstens 2m, rekening houdend met alle types fietsen, bakfietsen, cargofietsen;
- de stalling voor fietsen heeft een minimale hart op hart afstand tussen fietsen van 65cm. In geval van losstaande beugels staan de beugels minimum 1m uit elkaar zodat dubbel gebruik mogelijk is;
- fietsframes moeten bevestigbaar zijn aan de stalling, voor bakfietsen volstaan vloerankers;
- fietsbergingen zijn overdekt en diefstalveilig.

3.2.3.2 Vrachtverkeer

Elk bedrijf dient in te staan voor haar parkeerbehoefte voor vrachtverkeer. Dit kan door (deels) parkeren op eigen terrein te organiseren, of door in te stappen in een collectief parkeersysteem voor vrachtwagens.

Bij de omgevingsaanvraag dient duidelijk aangetoond hoeveel vrachtwagens de site bezoeken en op welke momenten, en hoe ze de wachttijden en/of rusttijden zullen organiseren.

Binnen de "*overdruk overslagcentrum en vrachtwagenparking*" wordt de mogelijkheid geboden om een collectieve vrachtwagenparking aan te leggen. De bedrijven zouden hier kunnen gebruik van maken als ze te weinig ruimte op eigen terrein hebben.

Een collectieve vrachtwagenparking kan ook aangelegd worden samen met enkele aanpalende bedrijven.

3.2.4

NIET BEBOUWDE DELEN

3.2.4.1. Afsluitingen

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

Als dit omwille van bedrijfsspecifieke veiligheidsredenen kan worden gemotiveerd, kan er een afwijking worden toegestaan en een ander type van afsluiting worden voorzien.

3.2.4.2. Verharding en niet verharde delen

De onverharde ruimte van de voortuinstrook bestaat uit een kwalitatieve groenaanleg die de biodiversiteit bevordert. Bij aanplantingen van bomen, struiken en hagen wordt bij voorkeur een keuze gemaakt worden uit streekeigen plaatsgebonden soorten. Uitheemse bomen en struiken zijn enkel toegestaan in het geval dit over klimaat robuuste soorten gaat.

Enkel de strikt noodzakelijke verharding voor het uitvoeren van de activiteiten gekoppeld aan de bestemming zijn toegelaten.

Onverminderd vereisten vanuit andere regelgeving moeten verhardingen waterdoorlatend zijn. Parkeerooppervlaktes op vaste grond moeten met een waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Zo zijn niet-waterdoorlatende verhardingen enkel en alleen toegelaten als dit omwille van stabiliteitstechnische redenen noodzakelijk is.

3.2.4.3. Niet ontwikkelde perceelsdelen of percelen

Alle niet ontwikkelde percelen of perceelsdelen worden ingericht met **biodivers groen**. Biodivers groen heeft een extensief beheer en mag een latere ontwikkeling van het bedrijf niet in de weg staan, mits rekening houdende met de Vlaamse regelgeving inzake soortenbeheer.

3.2.4.4. Voortuinstrook

De voortuinstrook wordt opgevat als een strook tegenover de voorkavelgrens die niet bebouwd wordt volgens de bepalingen van de inplanting binnen de inrichtingsvoorschriften (zie artikel 3.2.1.1). Wanneer bedrijfspercelen grenzen aan meerdere wegen of het een hoekperceel betreft, wordt de voorkavelgrens bepaald aan de hand van de aansluiting tussen het openbaar domein en de hoofdingang van het

Kwalitatieve groenaanleg die de biodiversiteit bevordert bestaat: uit vrij uitgroeiende bomen, struiken, struweel, bloemenmengels,...Met een kwalitatieve groenaanleg worden volwaardige vrij uitgroeiende bomen eerste grootte (plantmaat minstens 18/20) en heesters bedoeld. In dit specifiek geval moet de standplaats zodanig ingericht worden dat bomen en heesters (dus alle grote soorten) er kunnen overleven.

Voorbeelden van streekeigen bomen en struiken zijn:

- Bomen: beuk, linde, zomereik, zwarte els, berk, ...
- Struiken en hagen: hazelaar, haagbeuk, meidoorn, taxus, ...

Onder '**waterdoorlatende materialen**' wordt verstaan: grasdallen, grindgazon,...

De stabiliteitstechnische redenen dienen te worden gemotiveerd.

Op braakliggende percelen of perceelsdelen dient spontane natuurontwikkeling plaats te vinden. Dit draagt bij tot de biodiversiteit en is dus goed voor het milieu. Het mag echter de latere ontwikkeling van het perceel niet in de weg staan, en dus eigenaars niet afschrikken.

desbetreffende bedrijf. Bijgevolg zijn dan ook de voorschriften van de voortuinstrook van toepassing.

Ter hoogte van de voortuinstrook wordt een zone ingericht i.f.v. de inkleding van het terrein t.o.v. de openbare weg. Er dient hierbij gestreefd te worden naar een geïntegreerde landschappelijke eenheid met het openbaar domein. Enkel de strikt noodzakelijke verharding en constructies voor het uitvoeren van de activiteiten gekoppeld aan de bestemming zijn toegelaten.

De onverharde ruimte van de voortuinstrook bestaat uit een kwalitatieve groenaanleg die de biodiversiteit bevordert. Bij aanplantingen van bomen, struiken en hagen moet een keuze gemaakt worden uit streekeigen plaatsgebonden soorten.

Binnen de onverharde ruimte is een collectieve natuurlijke buffering en/of infiltratiemogelijkheid toegelaten. De beeldkwaliteit wordt afgestemd op deze van de rest van het bedrijventerrein.

Er kan afgeweken worden van het collectieve karakter van de waterhuishouding, als kan aangetoond worden dat aan onderstaande voorwaarden cumulatief wordt voldaan:

- een samenwerking met aangrenzende bedrijven tot collectieve huishouding is op dat ogenblik niet mogelijk én;
- de infrastructuur wordt zo ingericht dat deze kan aansluiten op een collectieve waterhuishouding in de toekomst.

Kwalitatieve groenaanleg die de biodiversiteit bevordert bestaat: uit vrij uitgroeiende bomen, struiken, struweel, bloemenmengels,... Met een kwalitatieve groenaanleg worden volwaardige vrij uitgroeiende bomen eerste grootte (plantmaat minstens 18/20) en heesters bedoeld. In dit specifiek geval moet de standplaats zodanig ingericht worden dat bomen en heesters (dus alle grote soorten) er kunnen overleven.

Voorbeelden van streekeigen bomen en struiken zijn:

- Bomen: beuk, linde, zomereik, zwarte els, berk, ...
- Struiken en hagen: hazelaar, haagbeuk, meidoorn, taxus, ...

Met de voorwaarde rond een collectieve waterbuffering willen we bedrijven stimuleren om een collectieve waterbuffering in de voortuinstrook te voorzien. Wanneer deze bij verschillende bedrijven aaneengesloten is en op een natuurlijke wijze is ingericht kan dit bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de volledige omgeving.

De toegelaten verhardingen en constructies in de voortuinstrook betreffen:

Toegangen en circulatieruimte:

- De toegangen tot de voortuinstrook moeten ingericht worden in functie van een veilige verkeersafwikkeling. Het aantal toegangen voor gemotoriseerd verkeer tot het bedrijfsperceel dient zoveel als mogelijk te worden beperkt, zowel in aantal toegangen als in breedte van de toegang(en). Toegangen dienen bijgevolg zoveel als mogelijk te worden gecombineerd (gemotoriseerd – langzaam verkeer – hulpdiensten). Wanneer er meer dan één toegang vereist is, dan dient dit te worden gemotiveerd.
- Padenstructuur voor zachte weggebruiker.
- Noodzakelijke loskaaien
- Noodzakelijke toegangen tot bedrijfspercelen houden maximaal rekening met de bestaande groenblauwe structuren.

Parkeren:

- Fietsenstalplaatsen, diefstalveilig en afsluitbaar;
- Personeels- en bezoekersparking waarbij dient voldaan te worden aan:
 - min. 1 boom per 5 parkeerplaatsen, met een minimaal plantvak per boom van 2 meter op 2 meter en met een minimaal doorwortelbare ruimte van 10 m³;



Om het collectief parkeren tussen bedrijven onderling maximaal aan te moedigen is het aangewezen om bij het afsluiten van het perceel, de afsluitingen achter de parkeerzone te plaatsen zodoende deze niet

- een minimale afstand van 5 m t.o.v. zijkavelgrens, tenzij het over een collectieve parking gaat met het naburige bedrijf.
- Een vrachtwagenparking waarbij dient voldaan te worden aan:
 - Een minimale afstand van 5m t.o.v. de zijkavelgrens, tenzij het over een collectieve vrachtwagenparking gaat met het naburige bedrijf.

Afvalbeheer:

- Ondergrondse afval (ophalings-) systemen met beperkte bovengrondse constructie;

3.2.4.5. Zij- en achtertuintroken

Zij- en achtertuintroken tussen twee bedrijfsgebouwen kunnen samengevoegd worden in functie van collectieve functies zoals parkeren, brandwegen en waterbuffering. Hierbij dient de (brand)veiligheid te allen tijde gerespecteerd te worden.

mee af te sluiten, maar ervoor te zorgen dat deze toegankelijk blijven, ook voor andere bedrijven.

3.3 OVERDRUKKEN EN INDICATIEVE AANDUIDINGEN

3.3.1 OVERDRUK BOUWVRIJE STROOK



De zone ter hoogte van de overdruk 'bouwvrije strook' wordt vrijgehouden van alle constructies.

De 5 m bouwvrije strook moet gemeten worden vanaf de rooilijn.

Deze strook kan op termijn dienen voor de uitbreiding van de lokale wegenis.

Definitie '**bouwvrije strook**': strook waarbinnen, behoudens bijzondere bepalingen, geen constructies opgetrokken mogen worden.

3.3.2

INDICATIEVE AANDUIDING BESTAANDE WAARDEVOLLE GROENSTRUCTUREN

Ter hoogte van deze lijnaanduidingen wordt een waardevolle groenstructuur voorzien. Hierbij worden de bestaande groenstructuren maximaal behouden, en wordt waar mogelijk wordt de natuurwaarde verhoogd.

Deze aanduiding wordt opgevat als een landschappelijke structuur bestaande uit streekeigen en standplaatsgebonden groen.

Verhardingen door deze indicatieve aanduiding zijn enkel toegelaten als de ontsluiting van een bedrijfsperceel enkel en alleen doorheen deze structuur mogelijk is of in functie van branddoorgangen.

De aanleg van deze waardevolle groenstructuur maakt deel uit van de eerstvolgende aanvraag van een omgevingsvergunning na de inwerkingtreding van dit RUP. De aanplant van de groenbuffer wordt uitgevoerd in het eerste plantseizoen na het verkrijgen van de vergunning.

ART. 4 ZONE VOOR GROENBUFFER

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'

ART.

VERORDENEND

TOELICHTEND

4.1

BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groenbuffer.

De aanleg van de groenbuffer maakt deel uit van de eerstvolgende aanvraag van een omgevingsvergunning na de inwerkingtreding van dit RUP. De aanplant van de groenbuffer wordt uitgevoerd in het eerste plantseizoen na het verkrijgen van de vergunning.

Definitie '**groenbuffer**': een zone met streekeigen bomen, heesters en planten die een visueel bufferend karakter heeft.

4.2

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

Bij de aanleg van de groenbuffer moet rekening gehouden worden met volgende aspecten:

- De groenbuffer moet in volgroeide toestand een minimale hoogte hebben van 6 meter;
- De groenbuffer moet een aaneengesloten geheel vormen zonder openingen;
- De groenbuffer wordt opgevat als een landschappelijke structuur bestaande uit streekeigen en standplaatsgebonden groen.
- Tijdens de aanplant van de groenbuffer wordt rekening gehouden met bestaande groenstructuren;

Kwalitatieve groenaanleg die de biodiversiteit bevordert bestaat uit bomen, struiken, struweel, bloemenmengels,...

Voorbeelden van streekeigen en standplaatsgebonden bomen en struiken zijn:

- Bomen: beuk, linde, zomereik, zwarte els, berk, ...
- Struiken en hagen: hazelaar, haagbeuk, meidoorn, taxus, ...

- Het is niet toegelaten om de groenbuffer te gebruiken als waterbuffer;
- De instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.

4.3 OVERDRUKKEN EN INDICATIEVE /LIJNAANDUIDINGEN

4.3.1 LIJNAANDUIDING WATERLOOP



Ter hoogte van deze lijnaanduiding is een waterloop gelegen die dient ingericht te worden met beekbegeleidende vegetatie.

Volgende aspecten dienen in acht genomen te worden:

- Noodzakelijke werken in functie van een duurzame waterhuishouding zijn te allen tijde toegelaten;
- Het inbuizen van de waterloop wordt tot een minimum beperkt. Dit is enkel mogelijk als kan aangetoond worden dat er geen andere optie mogelijk is.

Beekbegeleidende vegetatie': deze vegetatie bestaat uit een kruidlaag, struikenvegetatie en opgaand groen die de oevers van de beek verstevigen en voor een meerwaarde zorgen van het ecosysteem van de waterloop.

4.3.2 INDICATIEVE AANDUIDING ZACHT VERKEER



Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding dient een fiets- en wandelverbinding ingericht te worden. De verbinding kan binnen het desbetreffend perceel maximaal 15m verschuiven t.o.v. de denkbeeldige as van de symbolische aanduiding.

Volgende aspecten dienen in acht genomen te worden:

- De doorgang wordt ontworpen in functie van voetgangers en fietsers.
- Indien het zowel een fiets- als wandelverbinding betreft heeft deze een minimale vrije breedte van 3m.

ART. 5 ZONE VOOR GROEN

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie ‘overig groen’

ART.	VERORDENEND	TOELICHTEND
5.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een natuurlijke zone. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw en landschapszorg toegelaten. Recreatief medegebruik onder de vorm van wandelen en picknick zijn toegelaten. Kleinschalige constructies in functie van overslag bij een watergebonden bedrijfsactiviteit zijn toegelaten.	 Binnen deze zones staat natuurontwikkeling centraal. Door hun natuurlijk karakter bieden deze gebieden ook ruimte voor overstromingswater. Enkel ter hoogte van enkele specifieke overdrukken zijn andere functies mogelijk. Kleinschalige constructies: Het gaat hier over kleinschalige ingrepen met een beperkte ruimtelijke impact zoals vb. een transportbuis voor de overslag van bulkgoederen.
5.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	

Binnen het gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegestaan die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven. In deze zone voor groen wordt er gestreefd naar een aaneengesloten natuurlijke corridor. De gebieden langs een waterloop krijgen de ruimte om ontwikkeld te worden als natuurlijke oevers.

Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten:

- Landschappelijk gekaderde ingrepen voor de infiltratie met vertraagde afvoer van hemelwater is toegelaten;
- Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande infrastructuur en nutsleidingen;
- De instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden;
- Aanleg van wandelpaden in onverharde materialen;
- Inrichting van picknickplaatsen.

5.3 BEHEERSVOORSCHRIFTEN

De zone wordt beheerd volgens de geldende principes van het 'Harmonisch park- en groenbeheer'.

5.4 OVERDRUKKEN EN INDICATIEVE AANDUIDINGEN

5.4.1 OVERDRUK: UITBREIDING EN/OF RECHTTREKKING WATERLOOP



De overdruk 'uitbreiding waterloop' is een reservatiestrook voor de uitbreiding en/of rechtekking van de Dender.



Zicht op de bestaande groene oever van de Dender ter hoogte van bedrijvenzone Dender-noord.

Aanleg van wandelpaden bij voorkeur als gemaaide paden

Het betreft principes van het 'Harmonisch park- en groenbeheer' zoals deze door de bevoegde instanties zoals het Agentschap voor Natuur en Bos werden beschreven in het Vademecum 'Harmonisch park- en groenbeheer'.

Zolang de Dender niet wordt verbreed of aangepast, blijft de zone voor groen behouden.

Van zodra (een deel van) deze overdruk gebruikt wordt voor de uitbreiding en/of rechtekking van de Dender en aanhorigheden, treedt voor het desbetreffende deel de nabestemming in werking volgens de voorschriften van art. 8 'zone voor waterloop'.

Na de uitbreiding en/of rechtekking van de Dender en aanhorigheden, kan de resterende overdrukzone ook gebruikt worden in functie van overslag en voor watergebonden bedrijvigheid. Bedrijvigheid zonder link met overslag naar de Dender is niet toegelaten.

Binnen deze strook is steeds de aanleg van een jaagpad langs de Dender toegelaten, in functie van het onderhoud van de waterloop.

Het bufferen van hemelwater van bedrijfsperven is niet toegelaten binnen deze overdrukzone.

5.4.2

OVERDRUK: OVERSLAGCENTRUM EN/OF VRACHTWAGENPARKING



De ruimte ter hoogte van de overdruk 'overslagcentrum en vrachtwagenparking' wordt gereserveerd voor de aanleg van een overslagcentrum, en/of een vrachtwagenparking.

Volgende aspecten dienen in acht genomen te worden:

- Als er (een) vrachtwagenparking(s) wordt (worden) gerealiseerd die niet is (zijn) gekoppeld aan een gelijktijdige of eerdere aanvraag voor een overslagcentrum of niet in functie staat (staan) van het overslagcentrum, dan kan (kunnen) deze (gezamenlijk) maximaal 20% van de oppervlakte van de

'Overslag en watergebonden bedrijvigheid': het is niet wenselijk dat een resterende groenzone de zware investeringen van de Vlaamse Waterweg in de weg staat. Wanneer er beslist wordt om de reservatiezone te gebruiken voor de verbreding van de Dender met bijhorende overslaginfrastructuur, dan moet die ook ten volle benut worden. De bedrijvigheid die in de plaats komt van de groenzone, moet dan wel steeds gekoppeld zijn aan watergebonden overslag.

Als binnen deze overdruk bufferzones zouden worden aangelegd voor de bedrijfsperven, komen de bedrijven bij eventuele verbreding van de Dender in de problemen.

Overslagcentrum: In een overslagcentrum worden goederen gestockeerd en wisselen ze van transportmiddel, bijvoorbeeld van vrachtwagen naar binnenschip of omgekeerd. De loskade is hierbij als infrastructuur van groot belang.

volledige overdrukzone innemen, zoals bepaald volgens de afbakening op het grafisch plan (overdrukzone binnen de bestemmingszone art. 1 en art. 5);

- Alle noodzakelijke infrastructuurwerken om het overslagcentrum of een vrachtwagenparking optimaal in te richten zijn toegelaten;
- De vrachtwagenparking kan enkel gebruikt worden in functie van het overslagcentrum en/of in functie van bestaande bedrijven binnen Dender-noord. Een beheersysteem dat hierop toeziet moet worden opgezet;
- De aanleg van een vrachtwagenparking mag de latere (her)inrichting van een overslagcentrum niet hypothekeren.

Van zodra (een deel van) deze zone wordt gebruikt voor de uitbreiding van de Dender en aanhorigheden, treden deze voorschriften in werking voor het overslagcentrum en/of vrachtwagenparking. De voorschriften van de onderliggende bestemming 'zone voor groen' zijn van toepassing zolang deze nabestemming niet in werking is getreden.



5.4.3

INDICATIEVE AANDUIDING GROENBLAUW NETWERK



Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding dient een waterloop ingericht te worden met beekbegeleidende vegetatie. De as van deze waterloop kan maximaal 15m verschuiven t.o.v. de denkbeeldige as van

'Beekbegeleidende vegetatie': deze vegetatie bestaat uit een kruidlaag, struikenvegetatie en opgaand groen die de oevers van de beek verstevigen en voor een meerwaarde zorgen van het ecosysteem van de waterloop.

de aanduiding op het grafisch plan en houdt rekening met andere indicatieve aanduidingen.

Volgende aspecten dienen in acht genomen te worden:

- Noodzakelijke werken in functie van een duurzame waterhuishouding zijn te allen tijde toegelaten;
- het inbuizen van de waterloop wordt tot een minimum beperkt. Dit is enkel mogelijk als kan aangetoond worden dat er geen andere optie mogelijk is.

5.4.4

INDICATIEVE AANDUIDING LOKALE WEGENIS



Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding dient een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer ingericht te worden. De as van de ontsluiting kan maximaal 15m verschuiven t.o.v. de denkbeeldige as van de aanduiding op het grafisch plan. Het tracé kan ook deels verschuiven/uitbreidingen binnen de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid. Zie art. 3.3.1 'overdruk bouwvrije strook'.

Volgende aspecten dienen in acht genomen te worden:

- Gericht op lokaal vrachtverkeer;
- De concrete ligging van de weg houdt maximaal rekening met de bestaande waardevolle groenstructuren. Bij de concrete keuze van het tracé is dit één van de afwegingscriteria.
- De weg wordt ontworpen in functie van gemotoriseerd vrachtverkeer

5.4.5.

OVERDRUK NABESTEMMING BEDRIJVGHEID

Na een uitbreiding en/of rechtekking van de Dender en aanhorigheden, treedt voor het deel van de overdrukzone die buiten de waterloop komt te liggen de nabestemming volgens de voorschriften van art. 1: 'Zone voor bedrijvigheid' in werking.

Bij de herinrichting van het nieuw deel bedrijventerrein schuift de zone voor lokale wegenis en de indicatieve aanduiding 'zacht verkeer' mee op, parallel met de linker Denderoever.

Binnen dit RUP wordt de mogelijkheid voorzien om na uitbreiding en/of rechtekking van de Dender het huidige bochttracé van de Dender (al dan niet over zijn volledige breedte) om te zetten naar bijkomende bedrijvigheid. Het zal echter op projectniveau onderzocht moeten worden of het al dan niet wenselijk is om het huidige bochttracé van de Dender toch te behouden als zone voor waterweg in functie van bijvoorbeeld de waterhuishouding of scheep-/pleziervaart.

5.4.6.

INDICATIEVE AANDUIDING ZACHT VERKEER

Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding dient een fiets- en wandelverbinding ingericht te worden. De verbinding kan binnen het desbetreffend perceel maximaal 15m verschuiven t.o.v. de denkbeeldige as van de symbolische aanduiding.

Volgende aspecten dienen in acht genomen te worden:

- De doorgang wordt ontworpen in functie van voetgangers en fietsers
- Indien het zowel een fiets- als wandelverbinding betreft heeft deze een minimale vrije breedte van 3m.

Van zodra (een deel van) de overdruk 'uitbreiding waterloop' (art. 5.4.1) gebruikt wordt voor de uitbreiding van de Dender en aanhorigheden, schuift de indicatieve aanduiding evenwijdig aan de uitbreiding van de kaai mee op, zodat er altijd een fiets- en wandelverbinding tot stand kan komen.

ART. 6 ZONE VOOR LANDSCHAPSBUFFER

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'

ART. VERORDENEND

TOELICHTEND

6.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een landschapsbuffer.

Dit betekent dat volgende hoofdactiviteiten worden toegelaten:

- natuurbeschoud, landschapszorg;
- waterberging die niet gekoppeld is aan het bufferen van hemelwater van bedrijfspercelen;
- landbouw gericht op het stallen van weidedieren.

6.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

Vertuining en verharding:

- Het vertuinen van de zone wordt niet toegestaan;
- Verhardingen is enkel toegelaten in functie van toegankelijkheid voor de zachte weggebruiker, ter hoogte van de indicatieve aanduidingen voor zacht verkeer.
- Behalve de aangeduide indicatieve aanduidingen voor zacht verkeer, is de aanleg van nieuwe wegenis niet toegelaten.

Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten:

'Vertuining' definitie: het omvormen van open ruimte tot verlengde private tuinen van een woning. (vb. speelruimte, terras, moestuin, tuinhuisen, gesloten afsluitingen,...)

Wegenis in functie van gemotoriseerd verkeer zou ernstige schade kunnen toebrengen aan de bestaande groenstructuren.

- Landschappelijk gekaderde ingrepen (infiltratiekommen, bufferbekkens, wadi's) voor de infiltratie of in voorkomend geval buffering met vertraagde afvoer van hemelwater;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande infrastructuur en nutsleidingen;
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden;
- werken in functie van het verhogen van het waterbergend vermogen;
- afsluitingen onder de vorm van levende hagen, eventueel in combinatie met draadafsluiting, met een maximale hoogte van 2m.

De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.

Bij aanplantingen in de landschapsbuffer wordt rekening gehouden met bestaande groenstructuren en een landschappelijke inbedding.

De groenbuffer wordt opgevat als een landschappelijke structuur bestaande uit streekeigen en standplaatsgebonden groen.

Onder 'landschappelijk inbedding' wordt verstaan: het aansluiten op bestaande aanliggende of plaatselijke groenstructuren in en rond het plangebied.

Voorbeelden van streekeigen en standplaatsgebonden bomen en struiken zijn:

- Bomen: beuk, linde, zomereik, zwarte els, berk, ...
- Struiken en hagen: hazelaar, haagbeuk, meidoorn, taxus, ...

Met een kwalitatieve groenaanleg worden volwaardige bomen eerste grootte (plantmaat minstens 18/20) en heesters bedoeld. In dit specifiek geval moet de standplaats zodanig ingericht worden dat bomen en heesters (dus alle grote soorten) er kunnen overleven.

6.3 OVERDRUKKEN EN INDICATIEVE AANDUIDINGEN

6.3.1 INDICATIEVE AANDUIDING ZACHT VERKEER



Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding dient een fiets- en wandelverbinding ingericht te worden. De verbinding kan binnen het desbetreffend perceel maximaal 15m verschuiven t.o.v. de denkbeeldige as van de symbolische aanduiding.

Volgende aspecten dienen in acht genomen te worden:

- De doorgang wordt ontworpen in functie van voetgangers en fietsers.
- Indien het zowel een fiets- als wandelverbinding betreft heeft deze een minimale vrije breedte van 3m.

ART. 7 ZONE VOOR STEDELIJK WONEN

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'

ART. VERORDENEND

7.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Deze zone is bestemd voor stedelijk wonen.

Volgende functies worden toegelaten, al dan niet beperkt in oppervlakte:

- Wonen;
- Verblijfsrecreatie;
- Wijkondersteunende detailhandel met een maximale bruto vloeroppervlakte voor het gebouw van maximaal 400m²;
- Restaurant en café (enkel toegelaten op gelijkvloers);
- Bedrijvigheid met een totale bruto vloeroppervlakte voor het gebouw van maximaal 1000m²;
- Kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen.

Alle functies die door hun schaal of aard van inrichting, de draagkracht van de omgeving overschrijden, zijn niet toegelaten.

TOELICHTEND

Het voorschrift wordt opgevat als de globale bestemming 'woongebied' zoals op het gewestplan. Naast het wonen zijn ook 'aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen' toegelaten.

Dit betekent dat de activiteiten thuishoren qua schaal en aard in een stedelijke woonomgeving.

Met '**bruto vloeroppervlakte (BVO)**' van de bebouwing wordt bedoeld de buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw.

De bruto vloeroppervlakte wordt gemeten door de buitenomtrek van de aan het gebouw begrenzend bouwdeelen op vloerhoogte samen te tellen. De bruto vloeroppervlakte is dus inclusief: ingesloten buitenruimte, trappen, liftkokers, balkon die verbonden is aan de woonst,...

7.2

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

De bebouwingswijze, inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte en dakvorm wordt afgestemd op de onmiddellijke omgeving van het perceel/de percelen. Maximaal zijn er 3 bouwlagen toegelaten.

Bij de beoordeling hiervan worden de criteria van goede ruimtelijke ordening en duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals beschreven in 0.1.6 gehanteerd.

Bouwen in tweede bouwlijn wordt niet toegelaten.

Specifiek voor woongebouwen worden nog volgende extra criteria opgenomen:

- Compact bouwen;
- zongericht bouwen;
- aandacht voor laag energieverbruik;
- geluidsluw ontwerpen;
- mix van woontypologieën voor verschillende doelgroepen en gezinsvormen bij woonprojecten.

Het voorschrift is vergelijkbaar met de bestemming 'wonen' op het gewestplan. De bestaande wetgeving zoals het vrijstellingsbesluit blijft van kracht.

Onderstaande principes kunnen gehanteerd worden bij de opgesomde criteria:

'Compact bouwen': bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de verhouding tussen het 'beschermd volume' en de 'verliesoppervlakte'. Onder 'beschermd volume' wordt verstaan de te verwarmen ruimtes, zoals de woonkamer, eetkamer, keuken, ... De verliesoppervlakte is de oppervlakte die in contact staat met de buitenlucht, zoals gevels, ramen, daken, ...

'Zongericht bouwen': Elke woongelegenheid, gezondheidszorgfunctie met verblijfsfunctie, dagopvang voor kinderen, bejaarden, mindervaliden,... zou minimum 2 uren een bezonde gevel per dag moeten hebben voor de periode tussen 19/02 en 21/10;

'Aandacht laag energieverbruik': minstens 60% van de totale raamoppervlakte van alle woongelegenheden binnen een project zou moeten georiënteerd op het oosten, zuiden of westen om een lager energieverbruik na te streven;

'Geluidsluw ontwerpen': de eisen van de toepasselijke akoestische normen worden gehanteerd. Voor woongebouwen is dat de akoestische norm NBN S 01-400-1.

7.3 OVERDRUKKEN EN INDICATIEVE AANDUIDINGEN

7.3.1 OVERDRUK RESERVATIESTROOK BIJ DE WATERLOOP



Ter hoogte van de overdruk 'reservatiestrook bij de waterloop' wordt ruimte gelaten voor het onderhoud van de beek.

Noodzakelijke werken in functie van een duurzame waterhuishouding zijn te allen tijde toegelaten.

De 5 m reservatiestrook moet gemeten worden vanaf de bovenkant van het talud.

7.3.2 LIJNAANDUIDING WATERLOOP



Ter hoogte van deze lijnaanduiding is een waterloop gelegen die dient ingericht te worden met beekbegeleidende vegetatie.

Volgende aspecten dienen in acht genomen te worden:

- Noodzakelijke werken in functie van een duurzame waterhuishouding zijn te allen tijde toegelaten;

Het inbuizen van de waterloop wordt tot een minimum beperkt. Dit is enkel mogelijk als kan aangetoond worden dat er geen andere optie mogelijk is.

'Mix van woontypologieën': projecten bestaande uit meer dan 4 woningen, dienen te voorzien in een mix van woningtypologieën (kleine gezinnen tot grotere gezinnen).

Beekbegeleidende vegetatie': deze vegetatie bestaat uit een kruidlaag, struikenvegetatie en opgaand groen die de oevers van de beek verstevigen en voor een meerwaarde zorgen van het ecosysteem van de waterloop.

7.3.3

INDICATIEVE AANDUIDING ZACHT VERKEER

Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding dient een fiets- en wandelverbinding ingericht te worden. De verbinding kan binnen het desbetreffend perceel maximaal 15m verschuiven t.o.v. de denkbeeldige as van de symbolische aanduiding.

Volgende aspecten dienen in acht genomen te worden:

- De doorgang wordt ontworpen in functie van voetgangers en fietsers.
- Indien het zowel een fiets- als wandelverbinding betreft heeft deze een minimale vrije breedte van 3m.

7.3.4

INDICATIEVE AANDUIDING WAARDEVOLLE GROENSTRUCTUREN

Ter hoogte van deze lijnaanduidingen wordt een waardevolle groenstructuur voorzien. Hierbij worden de bestaande groenstructuren maximaal behouden, en wordt waar mogelijk wordt de natuurwaarde verhoogd.

Deze aanduiding wordt opgevat als een landschappelijke structuur bestaande uit streekeigen en standplaatsgebonden groen.

Verhardingen door deze indicatieve aanduiding zijn enkel toegelaten als de ontsluiting van een perceel enkel en alleen doorheen deze structuur mogelijk is of in functie van branddoorgangen.

De aanleg van deze waardevolle groenstructuur maakt deel uit van de eerstvolgende aanvraag van een omgevingsvergunning na de inwerkingtreding van dit RUP. De aanplant van de groenbuffer wordt

uitgevoerd in het eerste plantseizoen na het verkrijgen van de vergunning.

ART. 8 ZONE VOOR WATERLOOP

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'lijninfrastructuur'

ART.	VERORDENEND	TOELICHTEND
8.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN Deze zone is bestemd voor de inrichting en instandhouding van een bevaarbare of onbevaarbare waterloop en bijhorende oevers. Handelingen en constructies in functie van een watergebonden bedrijfsactiviteit zijn altijd toegelaten. Daarnaast kan in de zone aan natuurontwikkeling met aandacht voor ecologisch valleitherstel gedaan worden.	De Dender loopt doorheen het plangebied en wordt bestendigd binnen deze bestemmingszone.
8.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	

Alle constructies en werken zijn verboden, behoudens deze in functie van de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop alsook de noodzakelijke overbruggingen in functie van de toegankelijkheid.

De oeverzones worden zoveel als mogelijk volgens de principes van natuurtechnische milieubouw ingericht.

8.3 OVERDRUKKEN IN INDICATIEVE AANDUIDINGEN

8.3.1 INDICATIEVE AANDUIDING FIETSBRUG



Met deze indicatieve aanduiding wordt een voorkeurslocatie aangeduid voor een fietsbrug.

De effectieve inrichting van een dergelijke brug zal via een afwegingskader moeten gebeuren, waarbij zeker rekening dient gehouden te worden met de invulling van een ROC (Regionaal overslagcentrum).

Fietsverbindingen- en bruggen zijn volgens het algemene voorschrift 0.1.5 overal toegelaten. Vanuit de visie is dit een heel strategische plek voor de bouw van een fietsbrug. Ze wordt daarom hier concreet aangeduid op het plangebied. Eventuele herinrichtingen van de onmiddellijke omgeving, dienen hiermee rekening te houden.

De inrichting van de fietsbrug voorziet in een fietspad dat voldoet aan de vereisten van een 'fietsbrug' zoals deze werden gedefinieerd in het 'Vademecum Fietsvoorzieningen' van het departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW).

De ontsluiting en werking van een eventueel ROC mag niet in gedrang komen door de fietsbrug.

8.3.2 OVERDRUK NABESTEMMING BEDRIJFVIGHEID





Na een uitbreiding en/of rechtekking van de Dender en aanhorigheden, treedt voor het deel van de overdrukzone die buiten de waterloop komt te liggen de nabestemming volgens de voorschriften van art. 1: 'Zone voor bedrijvigheid' in werking.

Bij de herinrichting van het nieuw deel bedrijventerrein schuift de zone voor lokale wegenis en de indicatieve aanduiding 'zacht verkeer' mee op, parallel met de linker Denderoever.

Binnen dit RUP wordt de mogelijkheid voorzien om na uitbreiding en/of rechtekking van de Dender het huidige bochttracé van de Dender (al dan niet over zijn volledige breedte) om te zetten naar bijkomende bedrijvigheid. Het zal echter op projectniveau onderzocht moeten worden of het al dan niet wenselijk is om het huidige bochttracé van de Dender toch te behouden als zone voor waterweg in functie van bijvoorbeeld de waterhuishouding of scheep-/pleziervaart.

ART. 9 ZONE VOOR LOKALE WEGENIS



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'lijninfrastructuur'

ART. VERORDENEND

TOELICHTEND

9.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Deze zone is bestemd voor de inrichting van openbare wegenis met lokaal karakter.

Voorzieningen voor het normaal functioneren van verkeer, straatmeubilair, halte infrastructuur in functie van openbaar vervoer, groen- en hemelwatervoorzieningen zijn toegelaten.

9.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

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

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

9.3 OVERDRUKKEN EN INDICATIEVE AANDUIDINGEN

9.3.1 OVERDRUK COLLECTIEF PARKEREN



Deze overdrukzone is bestemd voor de inrichting van een collectief parkeergebouw voor de bedrijvenzone. Dit kan zowel een autoparking als een vrachtwagenparking zijn, of een combinatie van de twee.

Een collectief parkeergebouw moet met volgende inrichtingsaspecten rekening houden:

- Er worden verplicht platte daken voorzien;
- wanneer het dak geen dienst doet als parking worden de dakoppervlaktes 100 % gebruikt in functie van energieopwekking en/of groendak;
- Het ontwerp wordt zo opgevat dat er groene gevels worden voorzien.

9.3.2 INDICATIEVE AANDUIDING ZACHT VERKEER



Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding dient een fiets- en wandelverbinding ingericht te worden. De verbinding kan binnen het desbetreffend perceel maximaal 15m verschuiven t.o.v. de denkbeeldige as van de symbolische aanduiding.

Volgende aspecten dienen in acht genomen te worden:

- De doorgang wordt ontworpen in functie van voetgangers en fietsers.

Onder '**groene gevel**' wordt verstaan: een gevel volledig begroeid met grondgebonden klim- of slingerplanten die bestaan uit zelfhechtende planten en/of planten die gebruik maken van een draagstructuur. De aanplant, onderhoud en instandhouding van de groene gevel gebeurt door de eigenaar. De planten worden onderhouden zodat ze op geen enkel moment een gevaar vormen voor voorbijgangers of het verkeer.

- Indien het zowel een fiets- als wandelverbinding betreft heeft deze een minimale vrije breedte van 3m.

9.3.3 INDICATIEVE AANDUIDING GROENBLAUW NETWERK



Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding dient een waterloop ingericht te worden met beekbegeleidende vegetatie. De as van deze waterloop kan maximaal 15m verschuiven t.o.v. de denkbeeldige as van de aanduiding op het grafisch plan en houdt rekening met andere indicatieve aanduidingen.

Volgende aspecten dienen in acht genomen te worden:

- Noodzakelijke werken in functie van een duurzame waterhuishouding zijn te allen tijde toegelaten;
- Het inbuizen van de waterloop wordt tot een minimum beperkt. Dit is enkel mogelijk als kan aangetoond worden dat er geen andere optie mogelijk is.

9.3.4 INDICATIEVE AANDUIDING OVERBOUWING BEDRIJVGHEID



Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding is het toegelaten om een constructie te bouwen boven de weg, in functie van de aanpalende bedrijvenzones.

9.3.5 OVERDRUK NABESTEMMING BEDRIJVGHEID



Na een uitbreiding en/of rechtekking van de Dender en aanhorigheden, treedt voor het deel van de overdrukzone die buiten de waterloop komt te liggen de nabestemming volgens de voorschriften van art. 1: 'Zone voor bedrijvigheid' in werking.

Beekbegeleidende vegetatie': deze vegetatie bestaat uit een kruidlaag, struikenvegetatie en opgaand groen die de oevers van de beek verstevigen en voor een meerwaarde zorgen van het ecosysteem van de waterloop.

Binnen dit RUP wordt de mogelijkheid voorzien om na uitbreiding en/of rechtekking van de Dender het huidige bochttracé van de Dender (al dan niet over zijn volledige breedte) om te zetten naar bijkomende bedrijvigheid. Het zal echter op projectniveau onderzocht moeten worden of het al dan niet wenselijk is om het huidige bochttracé van de Dender

Bij de herinrichting van het nieuw deel bedrijventerrein schuift de zone voor lokale wegenis en de indicatieve aanduiding 'zacht verkeer' mee op, parallel met de linker Denderoever.

toch te behouden als zone voor waterweg in functie van bijvoorbeeld de waterhuishouding of scheep-/pleziervaart.