

**voorschriften**



## art. 0: begrippen, algemene- en specifieke bepalingen

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 1. begrippen

##### **bedrijfsverzamelgebouw:**

Een bedrijfsverzamelgebouw omvat meerdere bedrijven en bevat verschillende modules waarvan een bedrijf er één of meerdere aankoopt en/of huurt.

##### **bezoekersintensiteit:**

De mate waarin een bedrijf afhankelijk is van de bereikbaarheid voor bezoekers.

##### **complementariteit:**

Het aanvullend karakter van de activiteiten op de bedrijvzone aan deze in het centrum. Deze aanvulling kan zowel op ruimtelijk vlak ontstaan (door bvb. schaal) als op functioneel vlak (door bvb. de relatie met de bedrijvigheid).

##### **dimensioneringen, maximum bouwhoogte:**

Maximaal toegelaten hoogte van het gebouw in meter, te rekenen vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenzijde van de kroonlijst. Volumes van de technische ruimten zijn hierbij niet inbegrepen.

##### **kleinhandel:**

Kleinhandel wordt hier gehanteerd als de economische functie die verwijst naar kleinhandelsbedrijvigheid of kleinhandelsactiviteiten. Kleinhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten aan eindgebruikers.

##### **bruto vloeroppervlakte:**

De bruto vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto vloeroppervlakten van alle vloerniveaus.

Vloerniveaus zijn bijvoorbeeld verdiepingen geheel of gedeeltelijk in de grond, verdiepingen boven de grond, verdiepingen voor installaties, zolders, etc. De bruto vloeroppervlakte van ieder vloerniveau volgt uit de buitenomtrek van de aan het gebouw begrenzende bouwdelen op vloerhoogte. Hierbij zijn buitenvlakken van de begrenzingen bepalend.

## art. 0: begrippen, algemene- en specifieke bepalingen

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### netto vloeroppervlakte:

De netto vloeroppervlakte is de beloopbare vloeroppervlakte van het naakte gebouw, gemeten langs de binnenzijde, min verticale schachten /kokers, gemeenschappelijke trappen en liften, terrassen en garages. De binnenmuren worden meegerekend in de netto - vloeroppervlakte.

#### netto handelsoppervlakte:

De oppervlakte die bestemd is voor verkoop en toegankelijkheid voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten.

#### socio-culturele activiteiten:

Activiteiten die een culturele waarde of cultureel onderwerp hebben en tegelijkertijd als activiteit een sociale functie hebben, zoals bvb muziektfestivals.

#### technische ruimte:

Machinekamers voor liften, luchtbehandeling en kokers voor aan- en afvoer.

#### terreinbezetting:

De verhouding tussen bebouwde oppervlakte en oppervlakte van het perceel.

#### totale vervoersvraag:

Som van het nodige transport over de weg van werknemers, bezoekers en goederen.

#### waterbekken:

Bekken voor de opvang van regenwater met de noodzakelijke constructies zoals pomphuisen en dergelijke.

Waterbuffering en -beheersing kan binnen elke zone van onderhavig RUP worden ingepast, mits dit gebeurt op een ruimtelijk interessante manier. deze buffering zou bijvoorbeeld kunnen ingepast worden als langsgracht van de wegenis, als wadi...

## art. 0: begrippen, algemene- en specifieke bepalingen

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

## 2. algemene bepalingen

### 2.1. vorm en inhoud van het plan

Het overgrote deel van het plangebied (art. 2) valt als gebiedsaanduiding onder de categorie bedrijvigheid. Een beperkt deel (art. 1) onder de categorie wonen.

### 2.2. bepaling omtrent bebouwingspercentage (terreinbezetting)

is de verhouding van het grondoppervlakte van één of meer bouwwerken (verhardingen en dergelijke constructies geen gebouwen zijnde niet inbegrepen) op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of perceel binnen betrokken bestemmingszone.

### 2.3. bepaling omtrent hoogte

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. De maximum toegelaten hoogte wordt vastgesteld in de betrokken deelaanduidingen.

### 2.4. bepaling omtrent reliëf

Reliëfswijzigingen zijn toegestaan mits een maximale aansluiting op het bestaande reliëf.

### 2.5. bepaling omtrent werken in functie van waterbeheer

Werken in functie van waterbeheer zijn steeds toegelaten, dit ongeacht de betrokken bestemmingszone en/of eventuele deelaanduidingen.

Binnen art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving, wordt een buffer aangelegd met een buffervolume van min. 1.000m<sup>3</sup>.

*Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.*

*Teneinde de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van bebouwing en/of verharding maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden hetzij naar de groenzones, hetzij naar het te voorzien bufferbekken, hetzij te laten indringen in de ondergrond.*

## art. 0: begrippen, algemene- en specifieke bepalingen

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Inzake waterhuishouding dient steeds prioriteit uit te gaan naar maximaal hergebruik van hemelwater en maximale infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

#### 2.6. bepaling omtrent werken / constructies in functie van openbaar nut

Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen (zowel voor private of openbare instellingen) kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkenmerken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik,...) ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

#### 2.7. bepalingen omtrent omheiningen en ommuringen

Individuele omheiningen of ommuringen zijn niet toegelaten tenzij ze deel uit maken van het parkconcept.

#### 2.8. bepalingen omtrent maximale kaveloppervlakte

Voor op handel gerichte, kleinschalige lokale bedrijvigheid bedraagt de maximale individuele kaveloppervlakte 3.000m<sup>2</sup>. Wanneer er voor dit aspect beperkende bepalingen gelden, dan wordt dit besproken onder de desbetreffende deelzone.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

*Milieutechnische ingrepen = aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, e.d.*

*Bouwkenmerken: inplanting, gabariet, materiaalgebruik, enz.*

*Voor zover het beoogde doel van de diverse bestemmingszones niet in het gedrang komt, kunnen binnen alle zones werken en constructies in functie van het openbaar nut worden toegelaten. Bij werken van algemeen nut dient de regelgeving terzake gerespecteerd te worden.*

*werken/constructies = pompgebouwen, constructies ten behoeve van waterhuishouding, elektriciteitscabines, ed.*

## art. 1: openbare wegenis

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 1. bestemmingsvoorschriften

Onderhavige zone is bestemd voor de (her)aanleg van openbare wegen en de daarbij noodzakelijke infrastructuur zoals fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen. Daarnaast is deze zone eveneens bestemd voor vrije ruimten, boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair, groenvoorzieningen, beperkte nutsbebouwing, signalisatie, verlichting, kunstwerken, schuilhokjes, ... .

##### 1.1. indicatieve deelaanduiding voor herinrichten kruispunt

De kruispunten van de Stationsstraat x Lobeekstraat en de Lobeekstraat x Spaanderstraat, dienen dusdanig ingericht zodat de overgang van respectievelijk een weg met verbindingsfunctie naar een weg met een verblijfskarakter en anderzijds van een weg met een ontsluitende functie naar wegen met een verblijfskarakter, ruimtelijk duidelijk waarneembaar wordt. De plaats is slechts indicatief weergegeven, en kan in de ruimte enigszins verschuiven.

#### 2. inrichting en beheer

##### 2.1. algemeen

Bij de (her)inrichting van wegen is het belangrijk het ruimtelijk beeld af te stemmen op het snelheidsregime dat beoogd wordt langs de weg. Een vlotte verkeersdoorstroming staat voorop, rekening houdend met de veiligheid van de zwakke weggebruiker.

##### 2.2. beheer

De bevoegde overheid staat in voor de inrichting en het beheer van onderhavige zone. Deze overheid dient op geregelde tijdstippen het openbaar groen, aangeplant binnen deze zone, te onderhouden om te bewerkstelligen dat het openbaar groen de verkeersbewegingen van alle weggebruikers niet zou belemmeren.

*dit bestemmingsvoorschrift behoort tot de categorie "wonen".*

*binnen het mobiliteitsplan van de gemeente Wielsbeke werden de wegen als volgt gecategoriseerd:*

- *als secundaire weg I: N382*
- *als lokale wegen I, lokale verbindingswegen: het volledige traject van de N357 Rijksweg en de Stationsstraat vanaf de N382 tot aan de Lobeekstraat*
- *als lokale wegen II met een ontsluitende functie: Lobeekstraat tot aan de Spaanderstraat*
- *als lokale wegen III: Stationsstraat van Lobeekstraat tot N357, alle andere wegen zonder ruimere verkeersfunctie*

*het onderhoud omvat de normale onderhoudswerken, eventuele noodzakelijke snoeiwerken zoals bv. het periodiek snoeien van bomen,*





## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 1. bestemmingsvoorschriften

##### 1.1. bestemming

Het gebied is bestemd als een terrein voor bedrijfsactiviteiten met een lokaal ruimtelijke impact in verwevenheid met andere maatschappelijke activiteiten, evenals voor de noodzakelijke groenvoorzieningen, ontsluitings- en wegeninfrastructuur ter realisatie van het bedrijfsactiviteitenpark.

Volgende activiteiten zijn toegelaten, voor zover ze in de specifieke deelaanduidingen omschreven worden:

- op handel gerichte kleinschalige, lokale bedrijvigheid. Hiermee wordt bedrijvigheid bedoeld, waarbij een belangrijk deel van de vloeroppervlakte wordt ingenomen voor verkoop- en/of toonzaalruimte, toegankelijk voor de eindgebruiker. Minimum 20% en maximum 60% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte, wordt ingenomen ten behoeve van verkoop- en/of toonzaalruimte, inclusief bijhorende bureel-, ontvangst- en/of sanitaire ruimte toegankelijk voor de eindgebruiker, ongeacht op welk niveau zij worden ingericht.
- diensten (zowel private als overheidsdiensten)
- kantoren met een lokaal karakter en/of een lokale verankering (mits conform 1.3.). Het lokale karakter en/of de lokale verankering dient aangetoond te worden a.d.h.v. een toelichtende nota, te voegen bij het aanvraagdossier tot stedenbouwkundige vergunning. Dit is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

*dit bestemmingsvoorschrift behoort tot de categorie "bedrijvigheid".*

*onder lokale bedrijven worden zowel individuele bedrijven als bedrijven binnen een bedrijfsverzamelgebouw bedoeld. Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving en beperkt is van omvang. (RSV)*

*op handel gerichte kleinschalige, lokale bedrijvigheid: bv. fietsenmaker | [brom]fietsenhandel, merkgarage met een grote showroom, een keukeninrichtingsbedrijf, een bedrijf in CV en sanitaire installaties, een modeconfectie-atelier met showroom, chocolatier met productieruimte & winkel met bv. workshopruimte, traiteur met winkel, wijnhandel met stockageruimte, ontvangst- en degustatieruimte, ... Er dient een minimale bedrijfsactiviteit aanwezig te zijn onder de vorm van werkruimte, productie, opslag- of stockageruimte.*

*met diensten wordt bedoeld: socio-medische dienstverlening, labo's, onderzoeksateliers, software bedrijven, e.d., en activiteiten gericht op een frequente dienstverlening (met onmiddellijke en ter plaatse bediening) naar de bevolking. Het betreft vrije beroepen, wasserij, kapsalon, bank en verzekeringen, reisbureau, bemiddelingsadvies, etc.*

*kantoren: bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. Kantoren met een lokale verankering kunnen zich binnen dit bedrijfsactiviteitenpark vestigen en verder ontwikkelen, mits de bepalingen onder 1.3. maximale oppervlakte in acht te nemen en mits het lokale karakter en/of de lokale verankering aan te tonen bij de bouwaanvraag. Lokale verankering: kantoren die ondersteunend werken voor één of meerdere bedrijven binnen de gemeente en/of die op dit moment al binnen de gemeente gevestigd zijn.*

## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

<b>VERORDENEND</b> <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	<b>TOELICHTEND</b> <i>toelichting en visie</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ ondersteunende faciliteiten en (eventueel collectieve) voorzieningen voor de bedrijven en de werknemers (mits conform 1.3.)</li><li>▪ voorzieningen in de sector van ontspannen, sport, speelvoorzieningen</li><li>▪ openbare en private gemeenschapsvoorzieningen</li><li>▪ voorzieningen voor recreatief medegebruik</li><li>▪ bedrijfswoningen of conciërgewoningen</li></ul> <p>Per bedrijfsgebouw is één bedrijfswoning of conciërgewoning toegelaten, dit met een maximale vloeroppervlakte van 200m<sup>2</sup> en mits deze geïntegreerd wordt in de bedrijfsgebouwen.</p> <p>Naast bovenvermelde activiteiten, zijn 2 kleinhandelszaken met een netto vloeroppervlakte &lt; 400m<sup>2</sup> toegelaten.</p> <p>Deze activiteiten worden ondergebracht in een parkachtig decor, waarbij belang gehecht wordt aan het aspect duurzaamheid en aandacht uit gaat naar volgende elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ nadruk ligt op een maximale synergie tussen de ecologische, economische en sociale componenten,</li><li>▪ een lage milieubelasting inzake bedrijfsactiviteiten,</li><li>▪ meervoudig en zuinig ruimtegebruik</li><li>▪ een representatieve architectuur en kwaliteitsvolle omgevingsaanleg</li></ul> <p>Deze bestemmingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen. De mate waarin een bepaalde activiteit verkeersgenererend is, zal door de gemeente afgetoetst worden aan de hand van een mobiliteitstoets (zie 2.1.7.).</p>	<p><i>collectieve voorzieningen voor de bedrijven en de werknemers: vergader- en/of conferentie- accommodatie en bijhorende drankgelegenheden, ontmoetingsruimten, horeca, (bedrijfs)restaurants, centraal onthaal en secretariaat, infopunt, parkeervoorzieningen, onderhoudsfirma, bewakings- en veiligheidsfirma, afvaldepot, inrichtingen voor energie- en nutsvoorzieningen, benzinstation, ontspannings- en fitnessinfrastructuur, fietsenherstel- of verhuurplaats, autoverhuurbedrijf, autodelen, kinderopvang,... ten dienste van de bedrijven gevestigd op het bedrijfsactiviteitenpark Lobeek.</i></p> <p><i>voorzieningen in de sector van ontspannen, sport, speelvoorzieningen: sporthal, tennisvelden, ... met uitsluiting van zwembad</i></p> <p><i>openbare en private gemeenschapsvoorzieningen: technische dienst, ...</i></p> <p><i>voorzieningen voor recreatief medegebruik: voorzieningen ten behoeve van het wandelen, fietsen, joggen, bv. houtsnipperpad, fit-o-meter, trapveld,...</i></p> <p><i>kleinhandelszaak: zowel buurtwinkel, superette, dagbladhandel,... De netto vloeroppervlakte bij een kleinhandelszaak betreft de netto handelsoppervlakte, met name de oppervlakte die bestemd is voor verkoop en toegankelijkheid voor het publiek.</i></p> <p><b>sociale component</b> <i>de parkomgeving staat zowel ten dienste van de bewoners uit de omgeving, als voor de werknemers van de bedrijven die zich hier vestigen.</i></p> <p><b>lage milieubelasting</b> <i>enkel bedrijven die weinig emissie hebben in de vorm van overlast door trillingen, geur, geluid, lichthinder, visuele vervuiling rond de gebouwen en een beperkte verkeersgeneratie met zich meebrengen, worden toegelaten.</i></p> <p><b>representatieve architectuur</b> <i>door zowel in de aanleg als in het aantrekken / selecteren van bedrijven een hoge standaard inzake kwaliteit te hanteren, zal een bedrijfsactiviteitenpark met een sterke uitstraling tot stand komen.</i></p> <p><i>niet-hinderlijk voor de omgeving: In het PRS West-Vlaanderen (RD, p. 247 e.v.) is een boven-lokaal kader aangereikt voor de beoordeling van de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven buiten bedrijventerreinen. Daartoe worden criteria opgegeven waar de bedrijven bij een evaluatie moeten op getoetst worden. Om als niet-hinderlijk beschouwd te worden, moet de activiteit of de onderneming voor de meeste van deze criteria gunstig scoren.</i></p>

## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- bedrijven die louter verkeer genereren zonder een fundamenteel toegevoegde waarde te leveren zoals transport- en distributieactiviteiten
- autonome groothandel in volumineuze goederen
- shoppingcentrum
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen
- agrarische productie, mestverwerking en slibverwerking
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage
- autonome kantoren die geen lokaal karakter hebben en/of niet lokaal verankerd zijn
- autonome detailhandel, met uitzondering van de 2 voorziene kleinhandelszaken met een vloeroppervlakte < 400m<sup>2</sup>
- zwembad
- inrichtingen die vallen onder het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken

Binnen onderhavige zone wordt gewerkt met indicatieve deelaanduidingen. Dit houdt in dat de deelaanduidingen flexibel zijn en bijgevolg verruimd | uitgebreid of beperkt kunnen worden over een strook van 25 meter binnen onderhavige zone. De delen begrepen binnen de aanduiding "omvattende groenstructuur" (|||||) betreffen evenwel een minimum vereiste groenstructuur. Voor de deelaanduidingen A, B en C bestaat de mogelijkheid om deze met elkaar te laten overlappen en dit volgens de verdere detaillering van deze deelaanduidingen.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

met transport- en distributieactiviteiten wordt verstaan op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie, dataverwerking en communicatie in relatie met transport- en expeditieactiviteiten

met groothandel wordt een (commerciële) onderneming bedoeld die in hoofdzaak voor eigen rekening en risico goederen verhandelt, die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd en die in hoofdzaak aan bedrijfsmatige (niet-consumptieve) afnemers (andere ondernemingen) worden afgeleverd. (ontwerp addendum PRS). Onder volumineus wordt bedoeld: caravans, boten, landbouwvoertuigen, vorkheftrucks, voertuigen i.f.v. bouwnijverheid.

shoppingcentrum: grootschalig, planmatig ontwikkeld geheel van kleinhandelszaken waar een zeer ruim productenassortiment aangeboden wordt en waar minstens één grootschalige trekker voorkomt.

met autonome kantoren die geen lokaal karakter hebben en/of niet lokaal verankerd zijn worden kantoren bedoeld die niet ondersteunend werken voor één of meerdere bedrijven binnen de gemeente en die op dit moment niet gevestigd zijn binnen de gemeente.

deze bepaling slaat op alle inrichtingen die vallen onder de toepassing van de SEVESO-bedrijven, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen

## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### 1.2. minimale oppervlakte

Minimaal 20% van de totale oppervlakte van de zone voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving wordt voorbehouden voor voorzieningen in de sector van ontspannen, sport & speelvoorzieningen en voor openbare gemeenschapsvoorzieningen.

Minimaal 25% van de totale oppervlakte van de zone voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving wordt ingericht als publiek toegankelijke groene ruimte.

#### 1.3. maximale oppervlakte

Binnen onderhavige zone gelden volgende beperkingen:

- kantoren met een lokaal karakter en/of een lokale verankering: de netto vloeroppervlakte van alle kantoorunits samen wordt beperkt tot maximum 2.500m<sup>2</sup>
- ondersteunende faciliteiten en (eventueel collectieve) voorzieningen: de netto vloeroppervlakte van alle voorzieningen samen, wordt beperkt tot maximum 6.000m<sup>2</sup>, exclusief een netto vloeroppervlakte van 2.000m<sup>2</sup> voor alle horeca-faciliteiten samen

#### 1.4. deelaanduiding A

Binnen onderhavige deelaanduiding A worden bedrijven en activiteiten toegelaten die kleinschalig zijn inzake ruimtebehoefte en t.o.v. de aanpalende woonomgeving geen milieubelasting onder de vorm van geluidsgeluid - of stofhinder met zich meebrengen.

Op handel gerichte kleinschalige, lokale bedrijvigheid conform de definitie vermeld onder 1.1. en kleinhandelszaken binnen de beperkingen vermeld onder 1.1. zijn toegelaten. Bedrijven die vooral opslag en/of verwerking in open lucht omvatten, zijn niet toegelaten, om het aspect visuele vervuiling tegen te gaan.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

de ruimtebehoefte voor bv. sporthal en tennisterreinen bedraagt ca. 5.000m<sup>2</sup> (ca. 6%), deze voor de technische loods en bijhorende voorzieningen ca. 1,5ha.

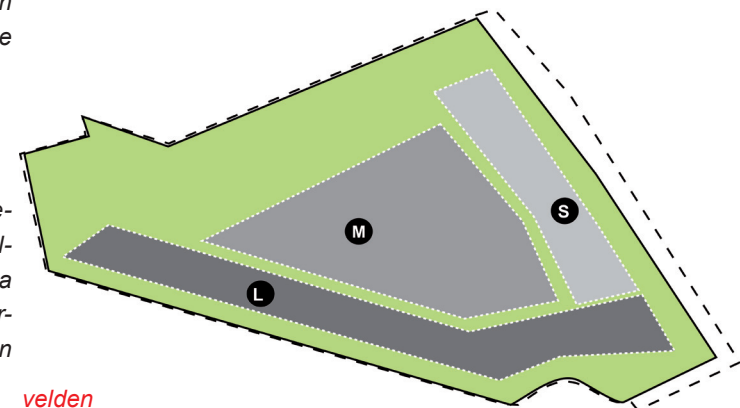
Het minimum percentage in te richten toegankelijke groene ruimte kan deels vervat zitten in de vooropgestelde 20% ten behoeve van ontspannen, sport & spel, openbare gemeenschapsvoorzieningen, in de deelaanduiding bospark, onderdelen van de deelaanduidingen groenscherm voor visuele integratie, de groenstructuur langsheen de interne wegenis, ...

deze vloeroppervlakte geldt voor het gehele bedrijfsactiviteitenpark en zijn absolute maxima.

de netto vloeroppervlakte is de vloeroppervlakte van het naakte gebouw, gemeten langs de binnenzijde, min verticale schachten /kokers, gemeenschappelijke trappen en liften, terrassen en garages. De binnenmuren worden meegerekend in de netto - vloeroppervlakte.

de diverse types van bedrijfsactiviteiten kunnen volgens een bepaalde logica ingedeeld worden, waardoor een zekere zonering in velden ontstaat:

- small S
- medium M
- large L



## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

De leefruimtes deelsluitmakend van de bedrijfsgebouwen opgericht binnen onderhavige deelaanduiding A, dienen zich maximaal te richten naar het openbaar domein van de Lobeekstraat.

#### 1.5. deelaanduiding B

Binnen onderhavige deelaanduiding B worden bedrijven en activiteiten toegelaten die in een voornamelijk gestapelde bouwvorm (verticale geleiding) ondergebracht kunnen worden. Bedrijven met een sterk imago en een zekere publieke aantrekkingskracht, kunnen hier ingeplant worden. Het betreft:

- diensten (zowel private als overheidsdiensten)
- kantoren met een lokaal karakter en/ of een lokale verankering, mits conform 1.3.
- ondersteunende faciliteiten en (eventueel collectieve) voorzieningen voor de bedrijven en de werknemers, mits conform 1.3.
- op handel gerichte kleinschalige, lokale bedrijvigheid conform de definitie vermeld onder 1.1.
- voorzieningen voor recreatief medegebruik

#### 1.6. deelaanduiding C

Binnen onderhavige deelaanduiding C worden bedrijven en activiteiten toegelaten die meer ruimtebehoevend zijn en die qua aard en activiteit meer belastend zijn voor de omgeving dan deze toegelaten in deelaanduiding A. In het bijzonder betreft het multifunctionele gebouwen en overkoepelende functies.

Het betreft hier:

- kleinhandelszaken, binnen de beperkingen vermeld onder 1.1.
- diensten (zowel private als overheidsdiensten)
- kantoren met met een lokaal karakter en/ of een lokale verankering, mits conform 1.3.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

*het betreft in deelaanduiding A in hoofdzaak op handel gerichte kleinschalige bedrijvigheid, met mogelijks bijhorende woongelegenheid*  
*de korrelgrootte van de verschillende velden is belangrijk en verschillend maar niet eenduidig in afmetingen vast te leggen:*

- veld "small": hoofdzakelijk voor de op handel gerichte kleinschalige bedrijvigheid
- veld "medium": in hoofdzaak diensten, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen, voorzieningen in de sector van sport en ontspanning, op handel gerichte kleinschalige bedrijvigheid met noodzaak aan grondontslotenheid, kleinhandelszaken
- veld "large": in hoofdzaak kantoren en diensten en op handel gerichte kleinschalige bedrijvigheid

*per veld - dat vertaald wordt naar deelaanduiding A, deelaanduiding B en deelaanduiding C - zullen onder Inrichting en beheer, de nadere bepalingen inzake inplanting, volume, ... omschreven worden.*

*bv. voorzieningen voor wandelen, fietsen, joggen, trapveld, ...*

*er wordt binnen onderhavige deelaanduiding ruimte voorzien voor het huisvesten van de technische diensten, sportaccommodatie met bv. tennisterreinen, voorzieningen voor recreatief medegebruik,... als elementen van het vast programma. Verder wordt gedacht aan het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw voor op handel gerichte kleinschalige, lokale bedrijvigheid.*

## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- ondersteunende faciliteiten en (eventueel collectieve) voorzieningen voor de bedrijven en de werknemers, mits conform 1.3.
- op handel gerichte kleinschalige, lokale bedrijvigheid, conform de definitie vermeld onder 1.1.
- openbare en private gemeenschapsvoorzieningen
- voorzieningen in de sector van ontspannen, sport, speelvoorzieningen
- voorzieningen voor recreatief medegebruik

### 1.7. indicatieve deelaanduiding ontsluitingsweg

Onderhavige deelaanduiding, op het bestemmingsplan symbolisch weergegeven met een aslijn, is bestemd als openbare wegenis en heeft tot doel de toegang en de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer tot onderhavige zone voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving, te garanderen.

De ontsluiting geschiedt bij middel van één centrale verkeersdrager die zijn aansluitingspunt vindt op de Lobeekstraat. De aanzet van het tracé van de interne wegenis is bij wijze van aanduiding weergegeven op het bestemmingsplan en is niet limitatief. Met niet limitatief wordt bedoeld dat de aanduiding symbolisch is en geen betrekking heeft op het aantal en de lengte van de wegen. De ontsluiting wordt indicatief aangeduid, kan verschuiven over een max. afstand van 20 meter en kan bijkomende vertakkingen vertonen t.a.v. de symbolische aanduiding op het bestemmingsplan.

Het definitieve tracé van de interne wegenis en andere infrastructuur dient bepaald naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanvragen voor de realisatie van de openbare infrastructuur.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

*met uitsluiting van een zwembad*

*voorzieningen voor recreatief medegebruik; bv. wandelen, fietsen, joggen, trapveld, ...*

## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### **1.8. indicatieve deelaanduiding fiets- en voetgangersontsluiting** ← -- →

Onderhavige deelaanduiding, op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid met een aslijn, is bestemd voor de aanleg van fiets- en voetgangersontsluitingen. De plaats van deze fiets- en voetgangersontsluitingen is vrij te bepalen, is op het bestemmingsplan slechts schematisch weergegeven en is niet limitatief. Met niet limitatief wordt bedoeld dat de aanduiding symbolisch is en geen betrekking heeft op het aantal en de lengte van de wegen. De ontsluiting wordt indicatief aangeduid en kan verschuiven over een max. afstand van 20 meter en kan bijkomende vertakkingen vertonen t.a.v. de symbolische aanduiding op het bestemmingsplan.

Onderhavige zone voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving dient bereikbaar te zijn voor langzaam verkeer. Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar de verbinding voor langzaam verkeer langsheen de Lobeekstraat en tussen de woonwijken en publieke delen van onderhavig park.

Mechanisch verkeer is in principe niet toegelaten binnen onderhavige deelaanduidingen.

#### **1.9. deelaanduiding bospark**

Onderhavige deelaanduiding betreft een bouwvrije strook en is bestemd voor groenaanleg onder de vorm van een groene parkbuffer. Het afschermen en inkleden van de bedrijfsactiviteiten naar de aanpalende woonomgeving staat voorop. Het bospark heeft een besloten karakter met open plekken. Recreatief en sportief medegebruik is hier toegelaten.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### **indicatieve deelaanduiding fiets- en voetgangersontsluiting**

De deelaanduidingen aangegeven op het bestemmingsplan zijn fiets- en voetgangersontsluitingen die het bedrijfsactiviteitenpark doorwaadbaar dienen te maken. Het zijn verbindingen voor zacht verkeer. Omdat het bedrijfsactiviteitenpark meteen ook een park is dat openstaat voor de bewoners uit de omgeving en voor de werknemers, is een netwerk van doorsteken voor zacht verkeer noodzakelijk. Op het bestemmingsplan zijn de minimaal te voorziene verbindingen aangegeven.



## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### 1.10. deelaanduiding groenscherm voor visuele integratie

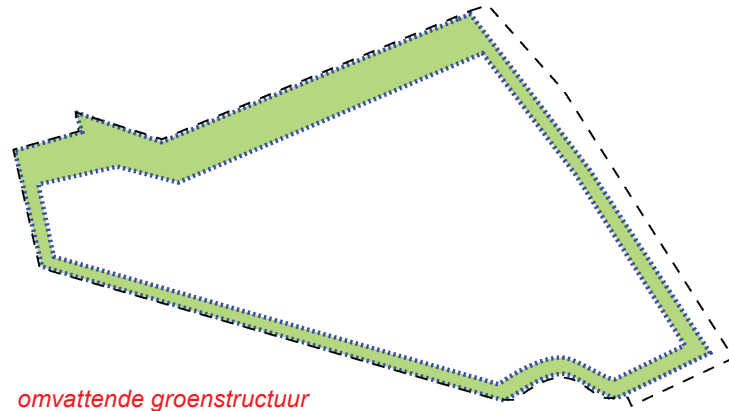
Deze deelaanduiding betreft een bouwrijpe strook en is bestemd voor de aanleg van een representatieve groene inkleding van de zone voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

#### 1.11. fasering ■■■■■■

Na de aanleg van de essentiële delen begrepen binnen de omvattende groenstructuur als voorafgaande fase, worden de overige velden ontwikkeld.

### TOELICHTEND

toelichting en visie



*omvattende groenstructuur*

*minimum vereiste en voorafgaande fase aan de verdere ontwikkeling*



## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

## 2. inrichting en beheer

### 2.1. algemeen

#### 2.1.1. parkconcept

Het parkconcept is de meest fundamentele en structurerende drager van dit bedrijfsactiviteitenpark. De parkomgeving is samengesteld uit diverse types groen:

- aan de buitenrand: het bospark, het groenscherm type 1 en het groenscherm type 2
- aan de binnenkant: de centrale verkeersas met zijassen en het groene veld
- individueel op bedrijfskavel of clusters van bedrijven: bedrijfsgroen.

De ontwikkelaar van het bedrijfsactiviteitenpark staat in voor de aanleg en het beheer van de omvattende groenstructuur (=de buitenrand) en de binnenkant, en voor de coördinatie en opvolging van de ontwikkelingen inzake het bedrijfsgroen.

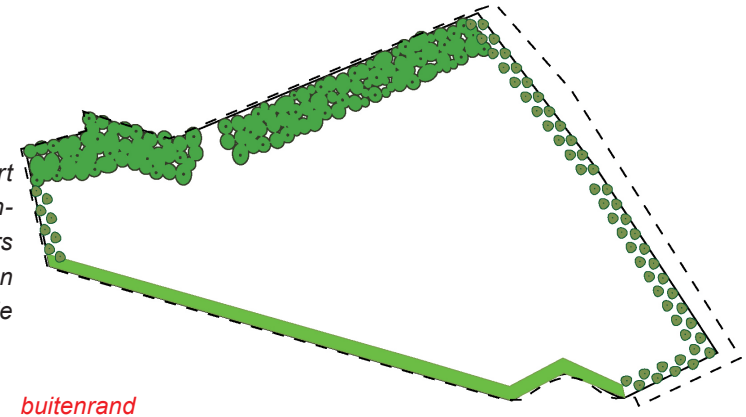
Het groene veld, onderdeel van de binnenkant, is de niet - bebouwde ruimte die ingericht wordt als een samenhangend park, aansluitend op de buitenrand. Binnen dit groene veld kunnen voorzieningen ten behoeve van sport, spel en recreatie ondergebracht worden. Bij de inrichting dient te worden gestreefd naar een samenhangend geheel i.f.v. een functioneel en recreatief gebruik binnen een groene entiteit, waarbij alle voorzieningen binnen de zone onderdeel uitmaken van een eenduidig geheel.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### **parkconcept**

Onderhavige zone fungeert als parkgebied dat openstaat voor de werknemers van de aanwezige bedrijven en voor de bewoners uit de aanpalende wijken.

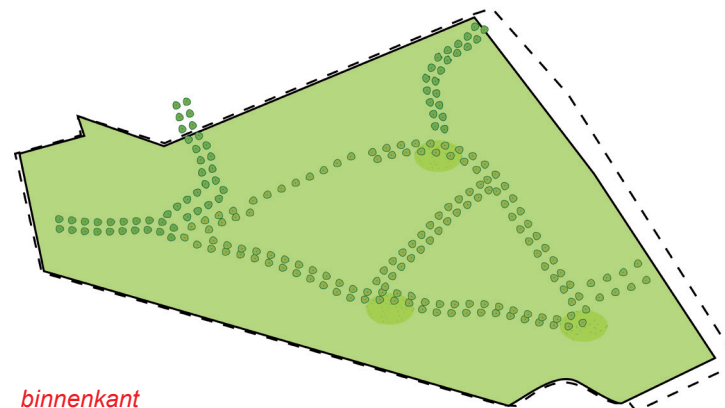


De buitenrand vormt het omgevend gedeelte en vormt als het ware een besloten parkkamer waarbinnen de bedrijfsactiviteiten zich afspelen.

De binnenkant sluit aan op de buitenrand en verzorgt de omgevingsaanleg tussen bedrijven en voorzieningen onderling en straalt een parkachtige aanleg uit.

Het bedrijfsgroen sluit naar aanleg en voorkomen aan op de types buitenrand en binnenkant. Groene perceelsafscheidingsen en andere groenelementen op individueel bedrijfskavelniveau of

cluster van bedrijven ondersteunen de parkomgeving.



## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.1.2. toegankelijkheid voor het publiek

Het bedrijfsactiviteitenpark is voor een groot gedeelte toegankelijk voor publiek. Minimaal 35% dient ingericht te worden als publieke ruimte.

Meer bepaald de groenvoorzieningen, de openbare wegenis en de daaraan opgehangen fiets- en voetgangersdoorsteken en de ruimte ter hoogte van de openbare gemeenschapsvoorzieningen ten behoeve van sport en spel staan ten dienste van het publiek.

#### 2.1.3. ontsluiting: indicatieve deelaanduiding ontsluitingsweg

De aansluiting van de centrale verkeersdrager op de Lobeekstraat geschiedt ter hoogte van de Spaanderstraat.

Rechtstreekse ontsluiting van individuele kavels hetzij op de Lobeekstraat, op de Stationsstraat, op de N382 of op de De Maurissenstraat, is niet mogelijk. De ontsluitingsstructuur past zich in in de parkomgeving.

- **dimensionering** van de ontsluitingsweg

De aan te leggen ontsluitingsstructuur heeft een maximale verharde rijbaanbreedte van 8,00 meter.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

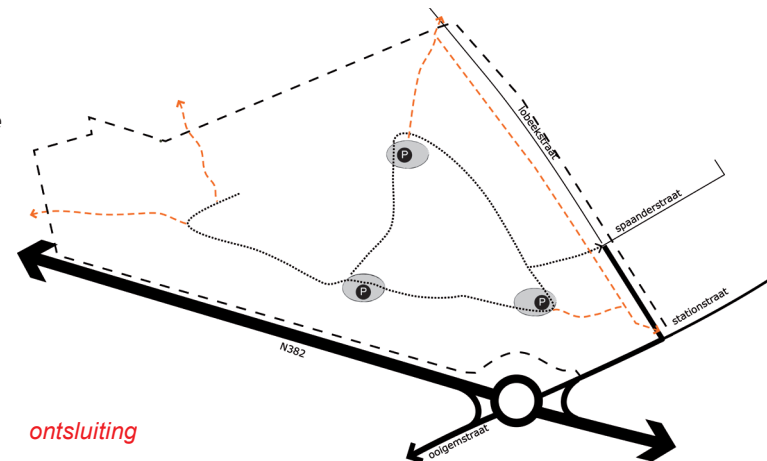


Het totaalbeeld van de parkomgeving geeft een menging van beboste ruimtes met open ruimtes, waterpartijen, bomengroepen, hagen en dergelijke meer waarin de gebouwen en de sport- en recreatieve voorzieningen ingepast worden. Afwegingskader voor de omvattende groenstructuur:

- het ontsluitingsconcept maakt onderdeel uit van en versterkt de parkomgeving
- sport-, spel- en recreatieve voorzieningen maken onderdeel uit van de parkomgeving
- langzaam verkeersverbindingen worden geïntegreerd in het groenscherm type 1 langsheen de Lobeekstraat
- de omvattende groenstructuur wordt voorafgaandelijk ingericht en aangelegd
- publiciteit, signalisatie en verlichting worden integraal benaderd

#### ontsluiting: indicatieve deelaanduiding ontsluitingsweg

De ontsluitingsstructuur is herkenbaar en eenvoudig. Eén centrale verkeersdrager vormt de hoofdontsluiting van het bedrijfsactiviteitenpark. Op deze as worden dwarsassen geënt.



## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.1.4. indicatieve deelaanduiding fiets- en voetgangersontsluiting

De verbindingen voor zacht verkeer horen bij het publieke domein. Een minimale breedte voor verhard pad van 2,50m wordt voorzien.

#### 2.1.5. duurzaamheid

##### water

Binnen onderhavige zone zijn voorzieningen en elementen i.f.v. integraal waterbeheer mogelijk. Hemelwaterinfiltratiezones, bufferzones en andere noodzakelijke waterhuishoudkundige ingrepen worden ontwerpmatig verweven in de parkomgeving.

##### duurzame energie

Groendaken zijn toegelaten.

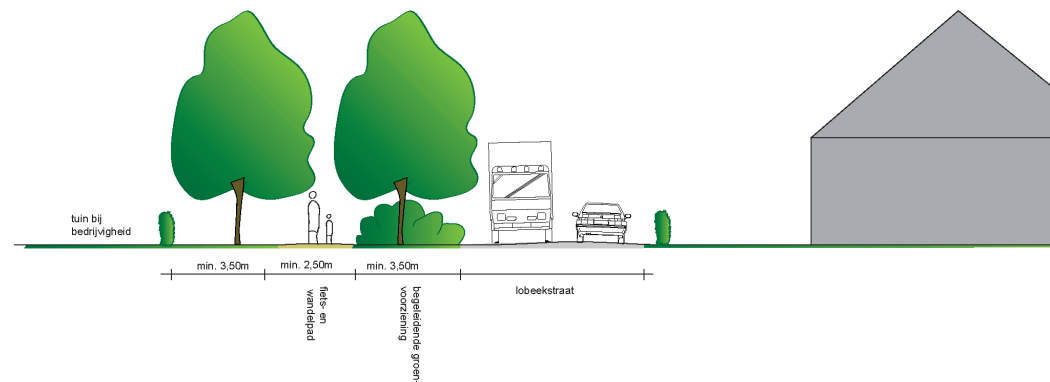
Fotovoltaïsche cellen, zonneboilers en kleinschalige individuele zijn toegelaten, mits deze op een esthetisch verantwoorde manier geïntegreerd zijn in/op de gebouwen. De kleine turbines kunnen tevens vrijstaand zijn, en hebben een maximale ashoogte van 15,00m, gemeten vanaf de voet van de windturbine. De aanvraag tot inplanting van kleinschalige windturbine(s) dient blijk te geven van een gemotiveerde visie of ruimtelijk concept, waarbij belangrijke aandacht gaat naar het beperken van de hinder voor de omgeving, door een goed bestudeerde inplanting in samenhang met het gebouw of de voorziening, aangepast turbinetype en hinderbeperkende maatregelen. De inplanting van een kleinschalige windturbine dient zodanig te gebeuren dat er geen hinder voor de buurt ontstaat. De inplanting ten aanzien van de eigendoms-grens, gebeurt op minimum een afstand gelijk aan deze van de masthoogte, alsook op minimum 25 meter van een woongebouw. De draagstructuur van de gebouwen dient dermate gedimensioneerd zodat de bijkomende nuttige belasting voor het plaatsen van fotovoltaïsche panelen en/of een groendak kan worden opgevangen.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

de ontwikkelaar van het bedrijfsactiviteitenpark staat in voor de aanleg van de ontsluitingsstructuur. Afwegingskader voor de ontsluitingsstructuur:

- het ontsluitingsconcept maakt onderdeel uit van en versterkt de parkomgeving
- langzaam verkeersverbindingen worden geïntegreerd in het groenscherm type 1 langsheen de Lobeekstraat
- publiciteit, signalisatie en verlichting worden integraal benaderd



Kleine windturbines kunnen zowel vrijstaand voor komen op masten tot circa 15 meter hoog, als gekoppeld aan gebouwen of constructies op lagere masten of bevestigingsconstructies van enkele tientallen centimeters tot slechts enkele meters hoog. Als type windturbine komen zowel horizontale als verticale asturbines en energy ball in aanmerking.

Kleine windturbines kunnen, mits voldoende architecturale en stedenbouwkundige creativiteit, een bijdrage leveren aan de belevingswaarde van het bebouwd en rurale landschap. Zeker in een maatschappij waar de zorg voor het milieu en het gebruik van groene energie hoog in de belangstelling staan, kunnen windturbines, net zoals zonnepanelen en andere groene energievoorzieningen, een vanzelfsprekend deel worden van onze leefomgeving [Omzendbrief LNE/2009/01 – RO/2009/01].

## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.1.6. parkeren

##### publieke voorzieningen:

In het park worden 100 autoparkeerplaatsen voorzien. Deze parkeerplaatsen dienen:

- publiek toegankelijk te zijn
- bruikbaar te zijn voor de activiteiten binnen de zone
- geclusterd te worden zodat de parking multifunctioneel bruikbaar is
- zich hoofdzakelijk te situeren ter hoogte van de sportaccommodatie
- aan te sluiten op de omgevingsaanleg van het park
- verhard met waterdoorlatende materialen
- groen ingericht te worden en voorzien van hoogstammige bomen.

Voor fietsverkeer dienen er 85 publieke stalplaatsen voorzien te worden. Deze fietsenstalplaatsen dienen zich te situeren op goed ingepaste en optimaal bereikbare plaatsen.

##### private voorzieningen:

De behoefte inzake private parkeervoorzieningen kan gerealiseerd worden op eigen terrein in open lucht (zie bepalingen inzake inrichting niet-bebouwde delen), ondergronds of op het dak. Volgende parkeernormen gelden:

- er wordt minimaal 1 parkeerruimte voorzien per 3 werknemers voor niet bezoekersgerichte delen van het gebouw
- er wordt 1 parkeerplaats voorzien per 50m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte verkoopsoppervlakte voor wat betreft expositieruimte, handelsruimte e.d. in functie van bezoekers

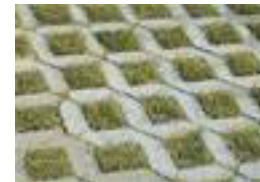
Op individuele terreinen dient een fietsparkeernorm van 0,5 à 3 fietsparkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bedrijfsploeroppervlakte gehanteerd te worden, afhankelijk van de betreffende activiteit.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

*het betreft hier publieke parkeervoorzieningen*

*ter hoogte van de sportvoorzieningen zal parkeerfaciliteit voor zo'n 80 wagens voorzien worden*



## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

*stedenbouwkundige voorschriften*

#### 2.1.7. mobiliteitstoets

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning dient gepaard te gaan met een mobiliteitstoets. De mobiliteitstoets is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. Deze bevat minstens een berekening van de benodigde parkeercapaciteit voor de vergunningsplichtige activiteit, en een afweging hoe de toelevering van de bedrijven of handelszaken zal gebeuren.

#### 2.1.8. publiciteit en straatmeubilair

De éénvormigheid waarmee de parkomgeving wordt ingericht, met name het éénvormig karakter inzake verharding en groenvoorziening, wordt doorgetrokken naar publicitaire voorzieningen en straatmeubilair. Het plaatsen van reclamevoorzieningen dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met bijhorende gevel.

#### 2.1.9. beheer

De planning, aanleg, onderhoud en het beheer van de publieke delen van het bedrijfsactiviteitenpark vallen onder de bevoegdheid van de inrichter.

#### 2.1.10. verhardingen

De verhardingen ten behoeve van wandel- en fietspaden dienen, evenals deze voor de parkeervoorzieningen, aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen.

#### 2.1.11. globale inrichtingsstudie

De totale inrichting van onderhavige zone dient weergegeven te worden binnen een globaal inrichtingsplan. Dit is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke

### TOELICHTEND

*toelichting en visie*

#### **publiciteit en straatmeubilair**

*wvi bewegwijzering*

#### **beheer**

*Het is wenselijk om een gecombineerd landschapinrichtingsplan en parkbeheersplan op te stellen.*

#### **verhardingen**

*waterdoorlatende materialen zoals bv. kasseien, grasdallen, klinkers,...*

#### **globale inrichtingsstudie**

*De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. In deze studie wordt aangetoond dat er tegemoet gekomen wordt aan de gevraagde elementen in het afwegingskader.*

## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Dit globaal inrichtingsplan dient gevoegd te worden bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundig attest met betrekking tot onderhavige zone. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaand inrichtingsplan bevatten, hetzij een aangepast of nieuw inrichtingsplan.

Dit globaal inrichtingsplan moet beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften en doelstellingen van het RUP Lobeek en geeft ondermeer aan de hand van een inplantingsstudie een beeld van de ordening van deze zone.

De kwaliteiten van de globale inrichtingsstudie zullen worden beoordeeld aan de hand van volgende aspecten:

- het realiseren van de vooropgestelde minimale percentages publiek toegankelijk groen
- kwalitatieve omgevingsinrichting op eigen terrein of bij cluster van bedrijven: dient een bijdrage te leveren aan het parkconcept
- het realiseren van de vooropgestelde minimale percentages ten behoeve van sportfaciliteiten en openbare gemeenschapsvoorzieningen
- kwalitatieve omgevingsaanleg van het openbare domein
- kwalitatieve afwerking van de gebouwen
- zorgvuldig ruimtegebruik
- de overeenstemming tussen type-bedrijf, locatie in een deelaanduiding en korrelgrootte (o.a. het bouwen in meerdere lagen daar waar dit toegelaten wordt)
- lage milieubelasting
- maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen (opvangen, bufferen, ...)
- het voorzien van voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende activiteiten

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*De terreininrichting, het voorkomen en de materialisatie van gebouwen en terreinen, de uitgifte van percelen en/of gebouwen, beheersaspecten en andere elementen worden hierin verduidelijkt. Ook de eventuele fasering van uitvoering van de zone kan hierbij aangegeven worden.*

*De globale inrichtingsstudie dient voor onderhavige zone aan te tonen dat de geplande ingrepen op een kwalitatieve manier gebeuren en zich maximaal integreren in de omgeving, waarbij de link tussen openbaar domein, bebouwing en onbebouwde delen binnen de zone door realisatie van de specifieke potenties of gewenste ontwikkeling wordt bekomen, en bovendien een meerwaarde betekent voor de directe omgeving.*



## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

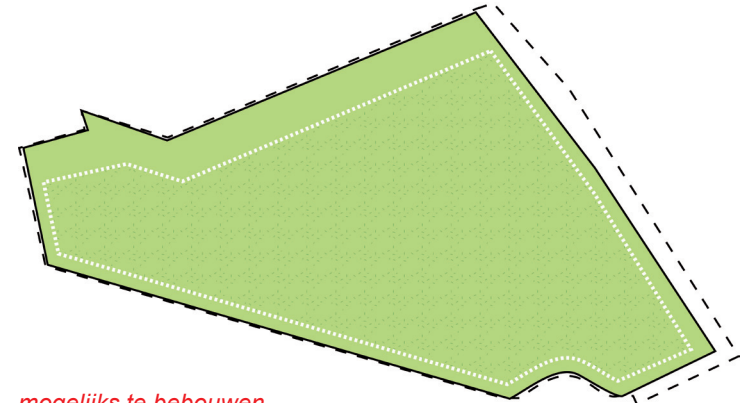
- impact op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid  
Volgende zaken dienen minimaal weergegeven binnen de globale inrichtingsstudie:
- inrichting van het openbaar domein, aan te leggen verhardingen, materiaalkeuze, meubilair, aanduiding van de plaatsen toegankelijk voor mechanisch verkeer, het aantal parkeergelegenheden, aanduiding van de zones die publiek toegankelijk zijn en welke niet,
- de aanduiding van aan te planten groenelementen, beplantingsplan
- inplanting van de nieuw te bouwen volumes, met hun bestemming, aanduiding van de bouwhoogtes en verschijningsvorm

### 2.2. plaatsing van de gebouwen

Binnen de uiterste bouwgrens, zoals grafisch weergegeven op het bestemmingsplan.

### TOELICHTEND

toelichting en visie



*mogelijks te bebouwen  
- aangegeven ruimte binnen de uiterste bouwlijn*

### plaatsing van de gebouwen

door het parkconcept toe te passen is de gebruikelijke verhouding tussen bebouwde ruimte en groene ruimte, (zoals we deze kennen bij de ontwikkeling van traditionele bedrijfsterreinen), hier niet aan de orde. Een relatief lage terreinbezetting en dichtheid is het gevolg van het parkconcept. De "voetafdruk" als het ware van de gebouwen is eerder gering, wat ondervangen wordt door een "verticale" dichtheid te bewerkstelligen door meerdere verdiepingen te voorzien. Hierdoor kan de gewenste bedrijfsoppervlakte gehaald worden.

## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.3. deelaanduiding A

##### 2.3.1. kaveloppervlakte

De maximale individuele bedrijfskaveloppervlakte voor op handel gerichte, kleinschalige bedrijvigheid bedraagt 2.500m<sup>2</sup>.

##### 2.3.2. schakelingsprincipe

Er wordt gestreefd naar maximale koppeling van bebouwing op één zijkavelgrens in functie van optimale terreininrichting. Van dit principe kan voor een beperkt aantal kavels afgeweken worden in functie van optimale inrichting en benutting van de zone voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving, onder de voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad en aan het aspect zuinig ruimtegebruik tegemoet gekomen wordt.

##### 2.3.3. ontsluitingsprincipe

Per bedrijfskavel is slechts 1 ontsluiting op het openbaar domein toegelaten. Het principe van een gemeenschappelijke, op één zijkavelgrens gekoppelde ontsluiting naar de interne openbare wegenis van de zone voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving, is verplicht. De breedte van deze ontsluiting dient op ieder perceel ter hoogte van de interne rooilijn minimaal 5,00m en maximaal 7,00m te bedragen.

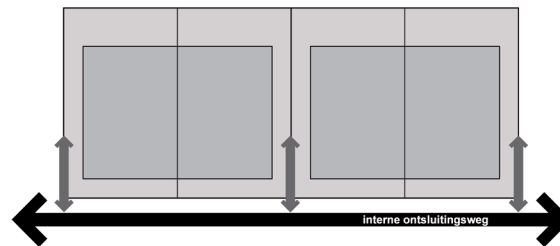
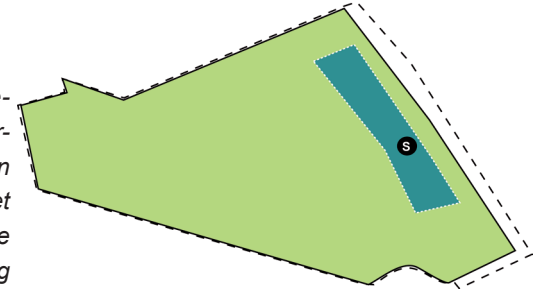
Voor de bedrijfskavels waar geen koppeling gebeurt omwille van een optimale benutting van de zone voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving, mag de breedte van de ontsluiting naar de interne openbare wegenis max. 8,00m bedragen.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### deelaanduiding A

Niettemin kunnen cf. VCRO art. 4.4.1 (in beperkte mate) bij wijze van afwijking grotere perceelafmetingen voor de kavels worden voorzien i.f.v. een optimale invulling en benutting van het bedrijventerrein op voorwaarde dat de globale opzet van het bedrijventerrein niet in het gedrang komt.



*schakelings- en ontsluitingsprincipe*



## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

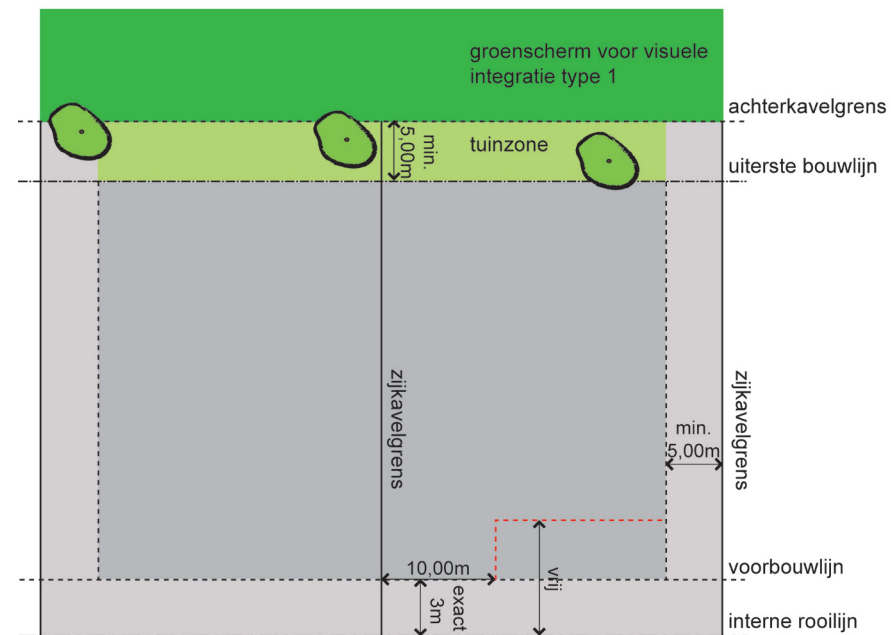
#### 2.3.4. inplanting van de bebouwing

- De inplanting van gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteund en versterkt.
- t.o.v. de interne rooilijn:  
de voorbouwlijn van de nieuw op te richten gebouwen dient op exact 3,00m van de interne rooilijn verwijderd te zijn en dit voor wat betreft de eerste 10,00m gemeten vanaf de perceelsgrens waar de bebouwing wordt gekoppeld.
- t.o.v. de zijkavelgrenzen:
  - 0,00m ten opzichte van de zijkavelgrens waar koppeling van de bebouwing gebeurt
  - min. 5,00m ten opzichte van de zijkavelgrens waar geen koppeling van bedrijfsgebouwen gebeurt. Binnen deze strook kunnen laaddokken en laadconstructies wel voorzien worden, mits deze gegroepeerd worden ingeplant voor de naar ontsluiting geschakelde percelen en deze geen belemmering veroorzaken voor de ontsluiting naar de interne openbare weg en de ontsluiting naar de gebouwen op beide aanpalende percelen anderzijds.
- t.o.v. de achterkavelgrens:  
maximaal tot op de uiterste bouwlijn zoals aangeduid op het bestemmingsplan.

Van bovenstaand inplantingsprincipe kan voor een beperkt aantal kavels afgeweken worden in functie van optimale inrichting en benutting van de zone voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving, onder de voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt

### TOELICHTEND

toelichting en visie



*inplantingsprincipe*

## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

geschaad en aan het aspect zuinig ruimtegebruik tegemoet gekomen wordt.

#### 2.3.5. volume van de bebouwing

Type small.

- de maximale kroonlijsthoogte bedraagt exact 7,00m voor wat betreft de eerste 10,00m gemeten vanaf de zijperceelsgrens waar de bebouwing wordt gekoppeld. Voor de overige delen bedraagt de kroonlijsthoogte maximum 7,00m. Voor de achterste 12,00m van het gebouw kan de kroonlijsthoogte verhoogd worden tot 10,00m, mits dit bijkomend bouwvolume op de bovenste verdieping enkel gebruikt wordt ten behoeve van bedrijfswoning en/of bureelruimte.
- een plat dak is verplicht.
- ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten

Van bovenstaand volumeprincipe kan beperkt worden afgeweken voor wat betreft de kroonlijsthoogte ter hoogte van de perceelsgrens waar de koppeling tussen aanpalende gebouwen gebeurt, teneinde te kunnen voldoen aan specifieke veiligheidsnormen.

De hoogte van technische voorzieningen mogen beperkt van bovenvermelde bepalingen afwijken, mits ruimtelijk verantwoord.

#### 2.3.6. architecturale kwaliteit en esthetiek van de gebouwen

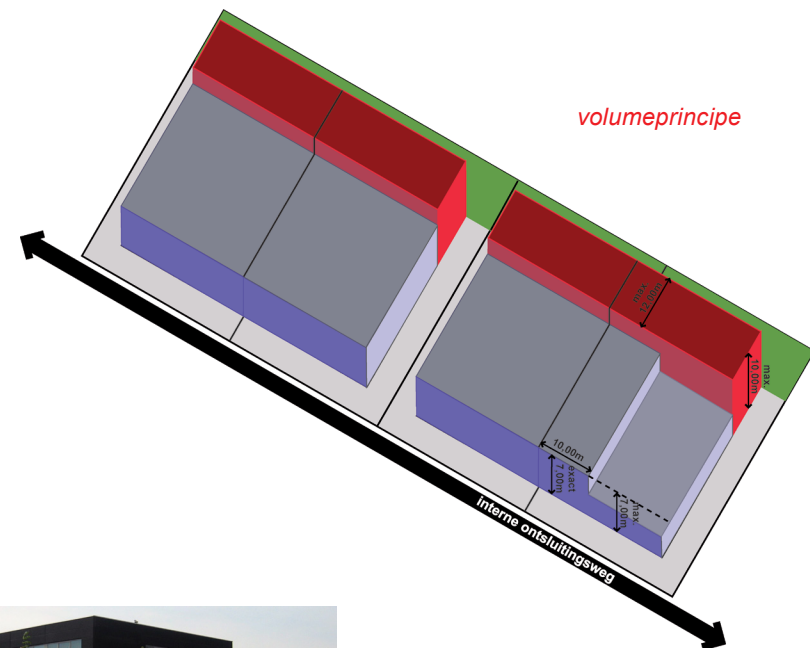
De gehanteerde architectuur is eigentijds, getuigt van kwaliteit en visie en zoekt een harmonisch samengaan met de karakteristieke en kwalitatieve aanleg van de omgeving. Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en esthetisch uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en dienen binnen de eigen bedrijfskavel onderling een samenhangend

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### volume van de bebouwing

type small omvat bebouwing met een kleine korrel.



## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

geheel te vormen. Alle zichtbare delen, ook die op de perceelsgrenzen (uitgezonderd gemene muur), dienen in dezelfde of passende gevelmaterialen afgewerkt te worden zoals de overige gevels.

Per geschakelde groep van bedrijfsgebouwen wordt er gestreefd naar het gebruik van één dominant esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal, zowel inzake materiaal, textuur als kleur om zo een harmonisch geheel te bekomen.

#### 2.3.7. relatie met de omgeving

Om het geluid dat door de bedrijfsactiviteit ten aanzien van de nabijgelegen woonwijk veroorzaakt kan worden te vermijden of te temperen, is het niet toegelaten om geluidsproducerende activiteiten of -bronnen naar de woonwijk toe te richten.

#### 2.3.8. inrichting van de niet-bebouwde ruimte

Stapelen van goederen is niet toegelaten in de ruimte begrepen tussen de uiterste bouwlijn en de achterkavelgrens.

De niet-bebouwde ruimte begrepen tussen de uiterste bouwlijn en de achterkavelgrens dient ingericht te worden als groene ruimte en kan verhard worden onder de vorm van terras, pad, parkeervoorziening,... . Op de achterkavelgrens wordt een doorlopende haag aangeplant.

De strook begrepen tussen de interne rooilijn van de openbare weg en de verplichte 3,00m achteruitbouwzone, kan slechts voor 30% verhard worden. Voor het overige dient deze ruimte een groene inrichting te krijgen.

Ter hoogte van de interne rooilijn van de openbare weg dient een haag aangeplant, enkel onderbroken ter hoogte van de inrit.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### relatie met de omgeving

de naastgelegen woonwijken mogen geen hinder ondervinden van de ontwikkeling van onderhavige zone. De deelaanduiding groenscherm voor visuele integratie voorziet in een buffering van de activiteiten ten aanzien van de wijk Spaanderijstraat. Om geluidshinder te voorkomen worden geen geluidsproducerende activiteiten of -bronnen gericht naar deze woonwijk.

randvoorwaarden voor de individuele bedrijfskavel of clusters van bedrijven zijn:

- bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning wordt gemotiveerd dat de geplande werken en activiteiten in overeenstemming zijn met de uitgangspunten en randvoorwaarden inzake parkconcept.



## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Stapelplaatsen in open lucht zijn binnen deze achteruitbouwzone niet toegelaten.

De niet-bebouwde ruimte behorende tot het publieke domein, het groene veld, dient aan te sluiten bij het globale concept van de parkomgeving. Deze niet-bebouwde delen hebben een eerder open structuur.

#### 2.4. deelaanduiding B

##### 2.4.1. kaveloppervlakte

De bepaling omtrent maximale kaveloppervlakte van 3.000 m<sup>2</sup> zoals omschreven onder art. 0, 2. algemene bepalingen, geldt niet voor diensten, kantoren met een lokaal karakter en/of een lokale verankering en ondersteunende faciliteiten en (eventueel collectieve) voorzieningen voor de bedrijven en werknemers, mits rekening te houden met de bepalingen voorzien onder 1.3. maximale oppervlakte.

##### 2.4.2. inplanting van de bebouwing

- de inplanting van gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteund en versterkt.
- kan maximaal tot op de uiterste bouwlijn zoals aangeduid op het bestemmingsplan.
- t.o.v. de interne rooilijn:  
is de voorbouwlijn van de nieuw op te richten gebouwen op min. 3,00m van de interne rooilijn gelegen

##### 2.4.3. volume van de bebouwing

Type large.

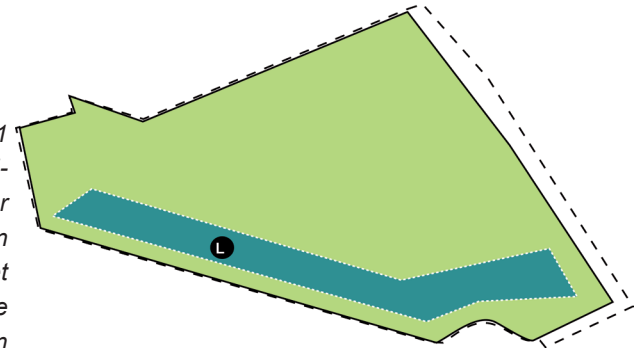
- de maximale bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 20,00m, de minimale bouwhoogte bedraagt 10,00m.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### deelaanduiding B

Niettemin kunnen cf. VCRO art. 4.4.1 (in beperkte mate) bij wijze van afwijking grotere perceelafmetingen voor de kavels worden voorzien i.f.v. een optimale invulling en benutting van het bedrijventerrein op voorwaarde dat de globale opzet van het bedrijventerrein niet in het gedrang komt



## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- de dakvorm is hoofdzakelijk plat, een uitzondering op deze dakvorm kan voor een gedeelte van een gebouw toegelaten worden in zoverre dat dit deel uitmaakt van het architecturale concept en mede het architecturaal voorkomen bepaalt
- ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten

De hoogte van technische voorzieningen mogen beperkt van bovenvermelde bepalingen afwijken, mits ruimtelijk verantwoord.

#### 2.4.4. *architecturale kwaliteit en esthetiek van de gebouwen*

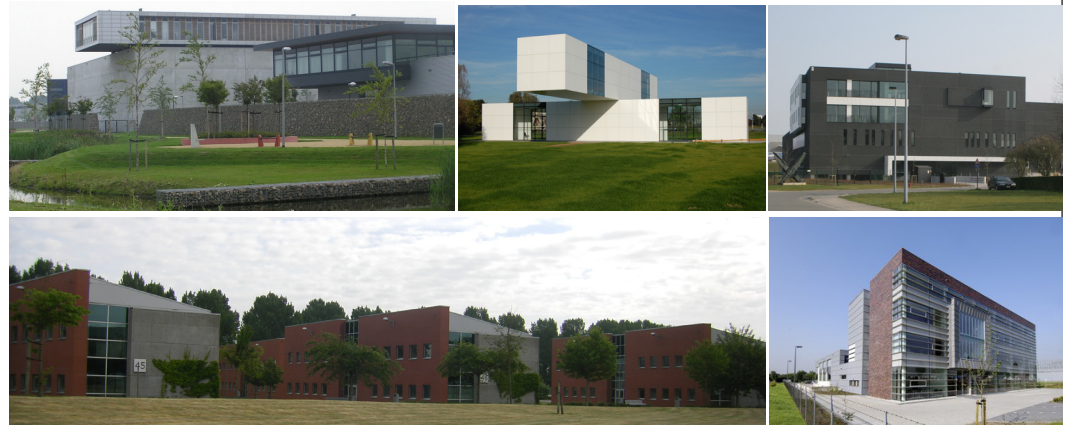
De gehanteerde architectuur is eigentijds, sober en universeel, getuigt van kwaliteit en visie en zoekt een harmonisch samengaan met de karakteristieke en kwalitatieve aanleg van de omgeving. Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en esthetisch uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en dienen binnen de eigen bedrijfskavel onderling een samenhangend geheel te vormen. Alle zichtbare delen, dienen in dezelfde of passende gevelmaterialen afgewerkt te worden zoals de overige gevels. Het bedrijfsgebouw weerspiegelt de identiteit van het bedrijf.

#### 2.4.5. *relatie met de omgeving: deelaanduiding visuele as/doorzicht*

Om de schaalverhouding van de bedrijfsgebouwen aan de overzijde van de N382 op te vangen als buffer naar de achterliggende woonwijken, wordt onderhavige deelaanduiding als een "overgangszone" beschouwd. Om vanop de N382 doorzichten te creëren naar de achterliggende parkomgeving, worden deelaanduidingen visuele as/doorzicht op het bestemmingsplan aangeduid. Een visuele as/doorzicht is een niet-bebouwde ruimte die een zichtrelatie legt met de achtergelegen ruimte. Deze visuele as/doorzicht kan beplant worden, maar deze mag de aangegeven visuele relatie niet hinderen. De open breedte van zo'n

### TOELICHTEND

toelichting en visie



*er wordt gestreefd naar een esthetisch ontwerp, met sobere, uitgepuurde detailleringen dat streeft naar een kwaliteitsvolle architectuur met aandacht voor functionaliteit, ruimte, licht, esthetiek en duurzaamheid. Het ontwerpmatig hanteren van het begrip schaal en het werken met materiaaldifferentiatie, dienen in die richting genomen te worden.*

*randvoorwaarden voor de individuele bedrijfskavel of clusters van bedrijven zijn:*

- *bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning wordt gemotiveerd dat de geplande werken en activiteiten in overeenstemming zijn met de uitgangspunten en randvoorwaarden inzake parkconcept.*

## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

visuele as/doorzicht bedraagt minimaal 10,00 meter. Er worden min. 3 doorzichten voorzien.

#### 2.4.6. inrichting van de niet-bebouwde ruimte

Stapelen van goederen in open lucht is niet toegelaten binnen onderhavige deelaanduiding.

De niet bebouwde ruimtes tussen de gebouwen, de ruimtes tot de eventuele perceelsgrenzen worden ingericht en aangeplant conform de omsluitende parkomgeving.

Een "groene voet" van minimaal 3,00 meter wordt voorzien ter hoogte van het gebouw als overgang naar de openbare weg. Deze "groene voet" wordt over de ganse deelaanduiding B éénvormig ingericht en aangelegd. Noodzakelijke verhardingen ten behoeve van toegang en dergelijke zijn evenwel mogelijk binnen de groene voet.

De niet-bebouwde ruimte behorende tot het publieke domein, het groene veld, dient aan te sluiten bij het globale concept van de parkomgeving. Deze niet-bebouwde delen hebben een eerder open structuur.

Parkeren van wagens is niet mogelijk parallel aan de N382.

### 2.5. deelaanduiding C

#### 2.5.1. kaveloppervlakte

In functie van bedrijfsverzamelgebouwen, kan voor maximum 1 kavel een maximale oppervlakte van 1 ha voorzien worden.

De bepaling omtrent maximale kaveloppervlakte van 3.000 m<sup>2</sup> zoals omschreven onder art. 0, 2. algemene bepalingen, geldt niet voor gemeenschapsvoorzieningen, voorzieningen in de sector van ontspannen, sport en speelvoorzieningen, diensten, kantoren met een lokaal

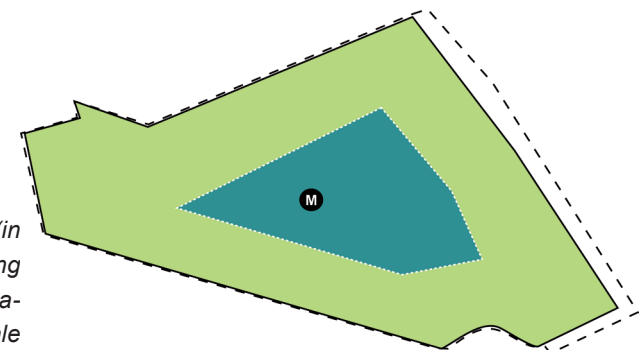
### TOELICHTEND

toelichting en visie

Ten behoeve van het visuele aspect vanop de N382, worden parkeervoorzieningen uit het oog onttrokken en worden deze zoveel als mogelijk aan de interne zijde van het bedrijventerrein voorzien.

#### deelaanduiding C

Niettemin kunnen cf. VCRO art. 4.4.1 (in beperkte mate) bij wijze van afwijking grotere perceelafmetingen voor de kavels worden voorzien i.f.v. een optimale





## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

*stedenbouwkundige voorschriften*

karakter en/of een lokale verankering en ondersteunende faciliteiten en (eventueel collectieve) voorzieningen voor de bedrijven en werknemers, mits rekening te houden met de bepalingen voorzien onder 1.3. maximale oppervlakte.

#### 2.5.2. *ontsluitingsprincipe*

Per individuele bedrijfskavel is slechts 1 ontsluiting op het openbaar domein toegelaten. De breedte van deze ontsluiting kan maximaal 7,00m bedragen.

Voor geclusterde bedrijven of type bedrijfsverzamelgebouw kunnen er meerdere ontsluitingen naar het openbaar domein voorzien worden. De breedte van de ontsluiting naar de interne openbare wegen is max. 10,00m bedragen.

#### 2.5.3. *inplanting van de bebouwing*

- de inplanting van gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt.
- de inplanting van gebouwen met een handels- of gemeenschapsfunctie wordt zo gekozen dat deze aansluit op het publiek domein waarlangs eveneens een langzaam verkeersverbinding op aansluit.
- maximaal tot op de uiterste bouwlijn zoals aangeduid op het bestemmingsplan.

#### 2.5.4. *volume van de bebouwing*

Type medium.

- de maximale bouwhoogte bedraagt 14,00m
- in hoofdzaak plat dak
- ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten

### TOELICHTEND

*toelichting en visie*

*invulling en benutting van het bedrijventerrein op voorwaarde dat de globale opzet van het bedrijventerrein niet in het gedrang komt.*

*bv. ten behoeve van de technische loods, sportaccommodatie,...*

## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

De hoogte van technische voorzieningen, zoals verluchtungskokers, liftschachten, verlichtingspylonen (voor de verlichting van de sportterreinen) mogen beperkt van bovenvermelde bepalingen inzake hoogte afwijken, mits ruimtelijk verantwoord.

#### 2.5.5. *architecturale kwaliteit en esthetiek van de gebouwen*

De gehanteerde architectuur is eigentijds, getuigt van kwaliteit en visie en zoekt een harmonisch samengaan met de karakteristieke en kwalitatieve aanleg van de omgeving. Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en esthetisch uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en dienen binnen de eigen bedrijfskavel onderling een samenhangend geheel te vormen. Alle zichtbare delen, dienen in dezelfde of passende gevelmaterialen afgewerkt te worden zoals de overige gevels.

Per geschakelde groep van bedrijfsgebouwen wordt er gestreefd naar het gebruik van één dominant esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal, zowel inzake materiaal, textuur als kleur om zo een harmonisch geheel te bekomen.

#### 2.5.6. *relatie met de omgeving*

Onderhavige deelaanduiding C vormt een overgangszone tussen deelaanduiding A en deelaanduiding B.

#### 2.5.7. *inrichting van de niet-bebouwde ruimte*

Stapelen van goederen en opslag in open lucht is slechts toegelaten onder volgende voorwaarden:

- stapelen en opslag mag niet hinderlijk zijn voor de nabijgelegen woningen, de aanpalende bedrijven en de omgeving;

### TOELICHTEND

toelichting en visie



vb. sportaccommodatie

randvoorwaarden voor de individuele bedrijfskavel of clusters van bedrijven zijn:

- bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning wordt gemotiveerd dat de geplande werken en activiteiten in overeenstemming zijn met de uitgangspunten en randvoorwaarden inzake parkconcept.



## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- stapelen en opslag mag in geen geval het esthetische aspect van de omgeving schaden, de bedrijfsactiviteit zal daartoe preventief de passende maatregelen nemen;
- stapelen en opslag is niet toegelaten in de deelaanduidingen voor groenaanleg;
- in de bouwvrije strook t.o.v. het openbaar domein is stapelen en opslag niet toegelaten;
- het stapelen van goederen in open lucht wordt beperkt tot een max. hoogte van 3,00m.

De strook begrepen tussen de interne rooilijn van de openbare weg en de verplichte 3,00m achteruitbouwzone, dient een overwegend groene inrichting te krijgen.

De niet-bebouwde ruimte behorende tot het publieke domein, het groene veld, dient aan te sluiten bij het globale concept van de parkomgeving. Deze niet-bebouwde delen hebben een eerder open structuur en kunnen voorzieningen ten behoeve van sport, spel en recreatie omvatten waarbij verhardingen in functie van sportvelden, toegangspaden, speelruimtes en parkeerruimtes mogelijk zijn. Bij het toepassen van verhardingen dient zoveel als mogelijk gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende of kleinschalige materialen. Bij de inrichting dient te worden gestreefd naar een samenhangend geheel i.f.v. een functioneel recreatief gebruik binnen een groene entiteit, waarbij alle voorzieningen binnen de zone onderdeel uitmaken van een eenduidig geheel.

#### **2.6. deelaanduiding bospark**

Onderhavig bospark heeft een eerder gesloten groenstructuur onder de vorm van opgaand groen met open ruimtes in. Binnen onderhavige deelaanduiding zijn voorzieningen en elementen i.f.v. integraal waterbeheer mogelijk. Hemelwaterinfiltratiezones, bufferzones en andere

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### **deelaanduiding bospark**

*het bospark heeft een eerder gesloten groenstructuur en vormt de overgang tussen de aanpalende woonwijk en de bedrijvigheid. De reeds aanwezige groenelementen worden in het bospark opgenomen. De beplanting zal in hoofdzaak bestaan uit streekeigen beplanting. Kleinere open ruimtes kunnen licht brengen voor de randbegroeiing.*

## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

noodzakelijke waterhuishoudkundige ingrepen worden ontwerpmatig verweven in de parkomgeving.

Vaste infrastructuur die het parkkarakter en het sportief en recreatief gebruik ervan ondersteunen kunnen voorzien worden voor zover het groene karakter primeert. Installaties (parkpaviljoen, schuilhut, ...) hebben een natuurlijke ondergrond met een grootte van max. 30m<sup>2</sup>.

Waterdoorlatende of kleinschalige verhardingen ten behoeve van de in het bospark geïntegreerde fiets- en voetgangersontsluitingen, recreatieve - en sportvoorzieningen en publieke parkeervoorzieningen zijn toegelaten.

In deze deelaanduiding geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van goederen is hier verboden.

### 2.7. deelaanduiding groenscherm voor visuele integratie type 1

Onderhavige groenstrook heeft een minimale breedte van 10,00m, en wordt als volgt opgebouwd:

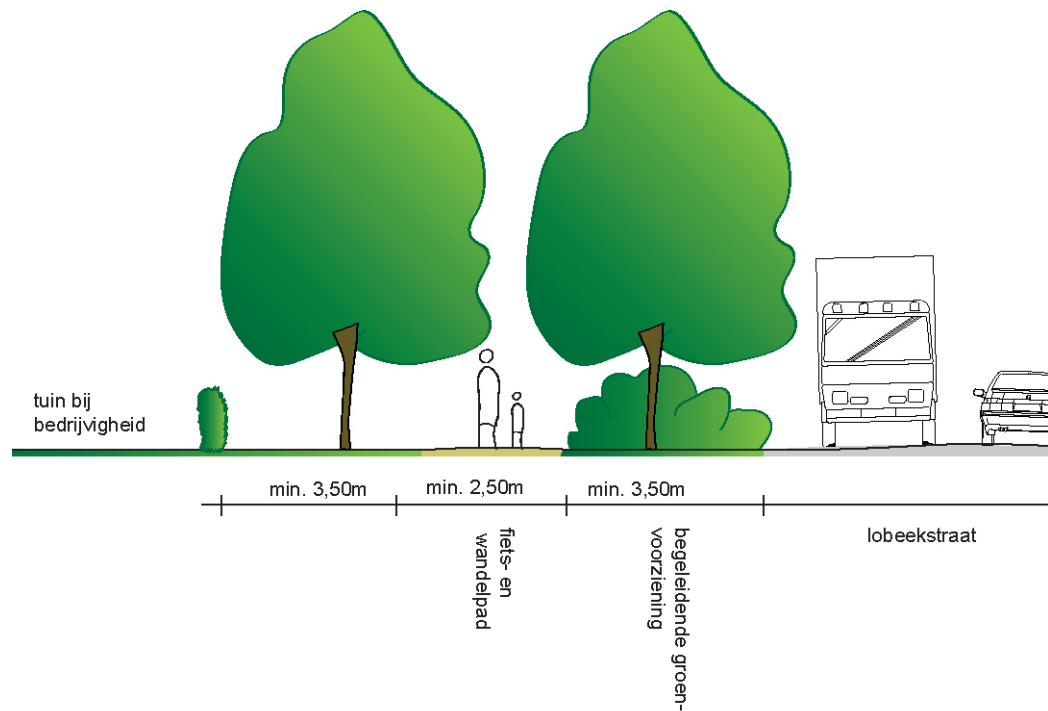
- lineaire aanplant van hoogstammige bomen, waarbij om de 8,00m een boom wordt aangeplant
- onderbeplanting bestaande uit een middelhoog struikende beplanting, haag of bloeiende grasberm

Binnen onderhavige deelaanduiding zijn voorzieningen en elementen i.f.v. integraal waterbeheer mogelijk. Hemelwaterinfiltratiezones, bufferzones en andere noodzakelijke waterhuishoudkundige ingrepen worden ontwerpmatig verweven in de parkomgeving.

In deze deelaanduiding geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van goederen is hier verboden. Waterdoorlatende of kleinschalige verhardingen ten behoeve van de in het groenscherm type 1

### TOELICHTEND

toelichting en visie



groenscherm voor visuele integratie type 1 ter hoogte van de Lobeekstraat

## art. 2: kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

geïntegreerde fiets- en voetgangersontsluitingen, zijn toegelaten. De noodzakelijke verhardingen ter ontsluiting (indicatieve deelaanduiding ontsluitingsweg) van het bedrijfsactiviteitenpark zijn eveneens toegelaten binnen onderhavige zone.

#### **2.8. deelaanduiding groenscherm voor visuele integratie type 2**

Onderhavige groenstrook heeft een minimale breedte van 8,00m, en wordt als volgt opgebouwd:

- lineaire aanplant van hoogstammige bomen, waarbij om de 14,00m een boom wordt aangeplant
- onderbeplanting bestaande uit een middelhoog struikende beplanting, haag, grasberm en/of water

Binnen onderhavige deelaanduiding zijn voorzieningen en elementen i.f.v. integraal waterbeheer mogelijk. Hemelwaterinfiltratiezones, bufferzones en andere noodzakelijke waterhuishoudkundige ingrepen worden ontwerpmatig verweven in de parkomgeving.

In deze deelaanduiding geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van goederen is hier verboden. Waterdoorlatende of kleinschalige verhardingen zijn toegelaten.

### TOELICHTEND

toelichting en visie



## art. 3: tracé aquafin-leiding

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

#### 1. bestemmingsvoorschriften

Op de op plan aangeduide plaats moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van een ondergrondse aquafin-leiding.

#### 2. inrichting en beheer

Ingrepen in de omgeving van de leidingen mogen enkel gebeuren mits voorafgaandelijke toelating en onder de voorwaarden van de beherende instanties.

Onverminderd andere bepalingen in het RUP mogen in de zone van 5 meter uit de as van de leidingen geen gebouwen worden opgericht, noch hoogstammige of diepwortelende planten worden geplant.

Bovenvermelde bepalingen gelden enkel indien de leiding op de bestaande plaats behouden blijft. Bij verplaatsing naar een ander tracé gelden de bepalingen t.o.v. het nieuwe tracé.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

*Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de onderliggende zone.*

