

02

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

| | |
|---|-----------|
| INHOUD | |
| Inhoud | 53 |
| ARTIKEL 0 Algemene bepalingen | 55 |
| 0.1 Regelmatig vergunde of vergund geachte gebouwen, verhardingen en dergelijke | 56 |
| 0.2 Gemeenschapsvoorzieningen | 56 |
| 0.3 Afwijkingsmaatregel inzake sociaal woonbeleid en doelgroepenbeleid | 56 |
| 0.4 Bouwvrije zone t.o.v. Klokbeek en Nijverzeelbeek | 57 |
| 0.5 Inrichtingsstudie | 57 |
| 0.6 Seveso-inrichtingen | 58 |
| 0.7 Reclame | 58 |
| ARTIKEL 1 Zone voor woonkern Nijverseel | 59 |
| 1.1 Bestemmingsvoorschriften | 60 |
| 1.2 Inrichtingsvoorschriften | 60 |
| 1.3 Beheersvoorschriften | 65 |
| ARTIKEL 2 Zone voor woongebied | 67 |
| 2.1 Bestemmingsvoorschriften | 68 |
| 2.2 Inrichtingsvoorschriften | 68 |
| 2.3 Beheersvoorschriften | 72 |
| 2.4 Recht van voorkoop | 72 |
| ARTIKEL 3 Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en handel (overdruk) | 73 |
| 3.1 Bestemmingsvoorschriften | 74 |
| 3.2 Inrichtingsvoorschriften | 74 |
| 3.3 Beheersvoorschriften | 76 |
| ARTIKEL 4 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen | 77 |
| 4.1 Bestemmingsvoorschriften | 78 |
| 4.2 Inrichtingsvoorschriften | 78 |
| 4.3 Beheersvoorschriften | 79 |

| | |
|---|------------|
| ARTIKEL 5 Zone voor agrarisch gebied | 81 |
| 5.1 Bestemmingsvoorschriften | 82 |
| 5.2 Inrichtingsvoorschriften | 82 |
| 5.3 Beheersvoorschriften | 84 |
| ARTIKEL 6 Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid met uitdovingscenario (overdruk) | 85 |
| 6.1 Bestemmingsvoorschriften | 86 |
| 6.2 Inrichtingsvoorschriften | 86 |
| 6.3 Beheersvoorschriften | 86 |
| ARTIKEL 7 Zone voor bedrijvigheid, kleinschalige handel en wonen | 87 |
| 7.1 Bestemmingsvoorschriften | 88 |
| 7.2 Inrichtingsvoorschriften | 88 |
| 7.3 Beheersvoorschriften | 91 |
| ARTIKEL 8 Zone voor lokaal bedrijventerrein | 93 |
| 8.1 Bestemmingsvoorschriften | 94 |
| 8.2 Inrichtingsvoorschriften | 95 |
| 8.3 Beheersvoorschriften | 98 |
| 8.4 Recht van voorkoop | 99 |
| ARTIKEL 9 Zone voor park en openbaar groen | 101 |
| 9.1 Bestemmingsvoorschriften | 102 |
| 9.2 Inrichtingsvoorschriften | 102 |
| 9.3 Beheersvoorschriften | 103 |
| 9.4 Recht van voorkoop | 103 |
| ARTIKEL 10 Zone voor openbare wegenis met verbindingfunctie | 105 |
| 10.1 Bestemmingsvoorschriften | 106 |
| 10.2 Inrichtingsvoorschriften | 106 |
| 10.3 Beheersvoorschriften | 107 |
| ARTIKEL 11 Zone voor openbare wegenis met verblijfsfunctie | 109 |
| 11.1 Bestemmingsvoorschriften | 110 |

| | | |
|------|--|------------|
| 11.2 | Inrichtingsvoorschriften..... | 110 |
| 11.3 | Beheersvoorschriften | 111 |
| | ARTIKEL 12 Zone voor fiets- en voetgangersontsluiting | 113 |
| 12.1 | Bestemmingsvoorschriften..... | 114 |
| 12.2 | Inrichtingsvoorschriften..... | 114 |
| 12.3 | Beheersvoorschriften | 115 |

ARTIKEL 0 ALGEMENE BEPALINGEN

0.1 Regelmatig vergunde of vergund geachte gebouwen, verhardingen en dergelijke

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|-------------|
| <p>Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund of vergund geacht zijn, kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie in functie van de aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden, inclusief het verlenen van een milieuvergunning indien noodzakelijk.</p> <p>Instandhoudingswerken aan deze gebouwen en elementen, inclusief het vervangen van geïrodeerde of versleten materialen en onderdelen zijn toegelaten. Instandhoudingswerken die echter omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er in feite sprake is van vervangingsbouw, zijn niet toegelaten, behoudens de ruimtelijke bepalingen van de artikels in de desbetreffende bestemmingszone.</p> <p>Uitzonderingen kunnen worden gemaakt voor instandhoudings- en onderhoudswerken aan en verbouwingen binnen het bestaande vergunde volume van regelmatig - ook qua functies - vergunde of vergund geachte gebouwen, die afwijken van de inrichtingsvoorschriften met betrekking tot de inplanting en de afmeting van de gebouwen.</p> | |

0.2 Gemeenschapsvoorzieningen

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| <p>Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut kunnen in elke zone worden toegelaten voor zover ze de algemene bestemming en het architectonische en landschappelijke karakter van de zone in kwestie niet in het gedrang brengen.</p> <p>Deze bepalingen gelden in het bijzonder voor de aanleg van collectoren, waterbekkens en leidingen door de daartoe bevoegde instantie of instelling.</p> | |

0.3 Afwijkingsmaatregel inzake sociaal woonbeleid en doelgroepenbeleid

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|-------------|
| <p>In de volgende zones kan afgeweken worden van de onderschreven criteria betreffende eengezins- en meergezinswoningen indien het woningbouw betreft in relatie tot het sociaal woonbeleid en/of het doelgroepenbeleid, voor zover ze de algemene bestemming en het architectonische en landschappelijke karakter van de zone in kwestie niet in het gedrang brengen:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Zone voor woonkern Nijverseel (ARTIKEL 1);▪ Zone voor woongebied (ARTIKEL 2);▪ Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (ARTIKEL 4). | |

0.4 Bouwvrije zone t.o.v. Klokbeek en Nijverzeelbeek

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Ten behoeve van de toegankelijkheid van de beken dient een zone van 5m landinwaarts vanaf de rand van het talud van de Klokbeek en de Nijverzeelbeek of vanaf het einde van de oeverzone vrij te blijven van elke constructie (inbegrepen terrassen e.a.), van ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, van water- en rioolputten, van stapelplaatsen en van beplantingen en vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop en de oeverzone belemmeren. Het stapelen van tuinafval en/of opzetten van composthoop binnen deze zone is verboden. Binnen deze zone mogen ook geen grondophopen worden uitgevoerd.

Enkel indien dit om duidelijk aantoonbare redenen plaatselijk niet mogelijk is omwille van de bestaande toestand, kan van deze breedte worden afgeweken. De afwijking dient voldoende te worden gemotiveerd.

Toelichting

0.5 Inrichtingsstudie

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

In de volgende zones dient een inrichtingsstudie (voor de totale zone) te worden opgemaakt:

- Zone voor bedrijvigheid, kleinschalige handel en wonen (ARTIKEL 7);
- Zone voor lokaal bedrijventerrein (ARTIKEL 8);
- Zone voor park en openbaar groen (ARTIKEL 9).

In de inrichtingsstudie, een informatief document, wordt de ontwikkeling of herstructurering van de volledige zone beschreven. Aan de hand van de inrichtingsstudie kan door de vergunningverlenende overheid getoetst worden of een aanvraag de ontwikkeling van percelen in de omgeving volgens de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften niet in het gedrang brengt. De zone kan binnen het totaal geconcentreerd plan gefaseerd worden ontwikkeld voor zover de verschillende fasen afgewerkte en op zichzelf staande gehelen bevatten.

Toelichting

De inrichtingsstudie omvat een grondplan op een schaal tussen 1/250 en 1/500 dat een overzicht van de bestaande toestand én een ontwerp van inrichting van de volledige zone weergeeft met aanduiding van (voor zover van toepassing):

- Ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten (inclusief eventuele speelruimten) voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers en/of voetgangers);
- Situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomen groepen en -rijen, hagen, heester-groepen, vaste plantenborders, gazon enz. met -voor zover de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning (eveneens) betrekking heeft op het veilen van een boom-aanduiding van bestaande, te behouden of te vellen en van aan te planten hoogstammen en heesters met namen, hoeveelheden en plantverbanden; minimum 50% van het totale heester- en bomenbestand van het perceel dient te bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage);
- Situering en types van stenige massa's en ruimten zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen, enz.; de parkeerplaatsen moeten daarbij per plaats worden ingetekend en genummerd;
- Inplanting van straat- en parkmeubilair (inclusief speeltoestellen);
- Inplanting en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing;
- De maatregelen betreffende waterbuffering;
- De eventuele fasering in de realisatie van de zone.

De inrichtingsstudie beschrijft tevens de elementen met betrekking tot duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik.

In de betreffende artikels wordt deze inrichtingsstudie verder verduidelijkt en eventueel aangepast en uitgebreid.

0.6 Seveso-inrichtingen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 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', is niet toegelaten

Toelichting

Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van het Samenwerkingsakkoord, welke de omzetting is in Belgisch recht van de Seveso Richtlijn.

0.7 Reclame

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De bestaande wetten en reglementen zijn van toepassing. Dit wil zeggen dat het plaatsen van eventuele publiciteitsborden onderworpen is aan een afzonderlijke vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen. De beoordeling van de aanvragen gebeurt op basis van harmonie met de plaatselijke situatie.

Toelichting

ARTIKEL I ZONE VOOR WOONKERN NIJVERSEEL

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Wonen'



1.1 Bestemmingsvoorschriften

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| <p>De percelen gelegen binnen onderhavige bestemmingszone zijn bestemd voor woongelegenheden en daarbij horende koeren, hovingen, toeritten en bijgebouwen in functie van autostalplaats, berging, tuinaccommodatie, private sportinfrastructuur, magazijn, loods en dergelijke.</p> <p>Volgende functies zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Wonen in een- of meergezinsgebouwen;▪ Kleinschalige handelsfuncties, vrije beroepen, privé en openbare diensten en kantoren;▪ Een combinatie van beiden. | |

1.2 Inrichtingsvoorschriften

1.2.1 Inrichtingsplan

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|---|
| <p>Een inrichtingsplan dient te worden opgemaakt bij een aanvraag tot het bekomen van een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning indien de aanvraag:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Afwijkt van de geldende bepalingen binnen deze zone;▪ Handels- of woonondersteunende functies inhoudt. <p>Het inrichtingsplan maakt deel uit van het aanvraagdossier en toont aan hoe de aanvraag past in de ontwikkeling van de onmiddellijke omgeving.</p> | <p>Het inrichtingsplan omvat een grondplan op een schaal tussen 1/100 en 1/250 dat een overzicht van de bestaande toestand en een ontwerp van inrichting van de belendende en aanpalende percelen weergeeft met aanduiding van:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Ontsluitingswegen en interne circulatie;▪ Inplanting van de bestaande en nieuwe bebouwing, rekening houdend met de ontworpen rooi- en bouwlijn;▪ Situering en types van stenige massa's en ruimten zoals paden, parkeerplaatsen, enz.;▪ Situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heester-groepen, vaste plantenborders, gazon enz. met -voor zover de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning (eveneens) betrekking heeft op het vellen van een boom- aanduiding van bestaande, te behouden of te vellen en van aan te planten hoogstammen en heesters met namen, hoeveelheden en plantverbanden; minimum 50% van het totale heester- en bomenbestand van het perceel dient te bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage). <p>Het inrichtingsplan beschrijft tevens de elementen met betrekking tot duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik.</p> |

1.2.2 Bebouwingswijze

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|-------------|
| Vrijstaande, gekoppelde of gesloten gebouwen (meergezins- of eengezinswoningen), commerciële of dienstverlenende gebouwen of een combinatie van de twee voorgaande zijn toegelaten met dien verstande dat in elk geval de bebouwing volgens de stedenbouwkundige voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang wordt gebracht, hetzij overeenkomstig de aanduiding van een behoorlijk vergunde verkaveling. Blinde gevels moeten worden afgewerkt in gevel- of dakbedekkingsmateriaal. | |

1.2.3 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|-------------|
| Maximaal 50% van de voortuinstrook mag verhard worden ten behoeve van opritt(en), private parkeerplaatsen, tuinpaden en andere constructies geen gebouw zijnde. Hiervan kan worden afgeweken in functie van kleinschalige handelsfuncties, vrije beroepen, privé en openbare diensten en kantoren. | |

1.2.4 Bebouwingsvoorschriften

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|--|
| <h3>1.2.4.1 Inplanting van gebouwen</h3> <p>Het gebouw wordt zodanig ingeplant dat steeds een bouwvrije voortuinstrook aanwezig is met een diepte van maximum 8m en minstens gelijk aan de diepte van de kleinste aanpalende voortuin. Tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens dient steeds een bouwvrije afstand van minimaal 8m te worden behouden, met uitzondering van hoekpercelen.</p> <p>Voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing bedraagt de bouwvrije zijtuinstrook (op het perceel) minimum 3m.</p> <p>De minimumbreedte van de percelen, gemeten op de voorgevelbouwlijn bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Voor vrijstaande bebouwing: 15m.▪ Voor gekoppelde gebouwen: 9m;▪ Voor gesloten gebouwen: 6m. <p>De perceelsbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing van de in de omgeving liggende percelen niet in het gedrang brengen, overeenkomstig de desbetreffende voorschriften.</p> <p>In deze bestemmingszone mag wegenis met verblijfsfunctie aangelegd worden, maar mogen geen</p> | <p>Nieuwe perceelsgrenzen zullen zoveel mogelijk, maar niet noodzakelijk, loodrecht staan op de rooilijn.</p> <p>Met "achterliggende percelen" worden die percelen verstaan welke slechts aan de openbare weg palen over een breedte die onvoldoende is om een woning te kunnen bevatten op de normale bouwlijn (cfr. de plaatselij-</p> |

achterliggende percelen worden gecreëerd.

1.2.4.2 Eengezinswoningen

De voorgevelbreedte bedraagt:

- Voor vrijstaande gebouwen: minimum 9m;
- Voor gekoppelde en gesloten gebouwen: minimum 6m, voor zover de plaatselijke toestand bouwmogelijkheid binnen deze afstand toelaat.

De bouwdiepte bedraagt minimum 8m en maximum 17m op het gelijkvloers en maximum 12m op verdieping. Andere bouwdieptes kunnen voor het hoofdvolume onder zadeldak van gekoppelde woningen toegestaan of opgelegd worden in functie van de aanpassing aan bestaande gebouwen.

De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,4m. Voor gekoppelde woningen bedraagt deze hoogte vanaf een diepte van 12m maximum 3,5m. De nokhoogte bedraagt maximum 10,5m.

Er moet steeds een harmonische overgang en samenhang van vergunde bouwvolumes met de aanpalende gebouwen worden verwezenlijkt.

1.2.4.3 Meergezinswoningen

De indeling van de meergezinswoningen naar oppervlakte per woongelegenheid wordt vrij gehouden, met een minimum van 80m² netto vloeroppervlakte per woongelegenheid. Elke woonentiteit dient een nuttige buitenruimte te hebben.

De gemeentelijke verordeningen inzake de voorziening van parkeerplaatsen, fietsenstalling en afvalberging dienen steeds nageleefd te worden. Bij meergezinswoningen van meer dan 3 woonentiteiten is ondergronds parkeren verplicht.

De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,4m. De nokhoogte bedraagt maximum 10,5m.

Er moet steeds een harmonische overgang en samenhang van vergunde bouwvolumes met de aanpalende gebouwen worden verwezenlijkt.

1.2.4.4 Dakvormen

Voor vrijstaande bebouwing is de dakvorm vrij te kiezen voor zover de maximale kroonlijsthoogte wordt gerespecteerd. Platte daken zijn toegelaten op uitbouwen en garages.

Voor gekoppelde bebouwing met schuine daken bedraagt de hellinggraad maximaal 45°.

De nok van een hellend dak mag niet afgeplat worden.

ke, aangrenzende bebouwing) en waarvan het grootste gedeelte gelegen is achter een of meer percelen die inzake breedte en ligging ten opzichte van de omliggende weg wel voldoen om een woning te bevatten op de normale bouwlijn (of waarop reeds een dergelijke woning staat).

Binnen het hellend profiel mogen platte daken worden gerealiseerd over maximum 20% van de dakoppervlakte, met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen wordt gerealiseerd.

De voornaamste noklijn is evenwijdig met de voorgevelbouwlijn of loodrecht op de voorgevelbouwlijn mits harmonisch wordt aangesloten op de aanpalende bebouwing of toekomstige bebouwing volgens de desbetreffende stedenbouwkundige voorschriften.

1.2.4.5 Dakuitbouwen

Dakuitbouwen zijn toegelaten indien ze minimaal 0,60m terugspringen in het dak t.o.v. het gevelvlak. De dakuitbouwen dienen op minimaal 0,80m van de zijgevels verwijderd te zijn en gedimensioneerd volgens het ritme van het dak. De dakuitbouwen mogen maximaal 1/3 van de gevelbreedte in beslag nemen. De maximale toegelaten hoogte bedraagt 2,00m.

1.2.4.6 Uitsprongen uit het gevelvlak

Per bouwlaag is een maximale uitsprong van 0,60m t.o.v. het gevelvlak toegelaten op minimaal 0,80m van de zijgevels en gedimensioneerd volgens het ritme van de gevel. De uitsprongen mogen maximaal 1/3 van de gevelbreedte in beslag nemen en de kroonlijst van het dak niet overschrijden. Uitsprongen op het gelijkvloers zijn niet toegelaten wanneer de voorgevelbouwlijn samenvalt met de rooilijn.

1.2.4.7 Bouwlagen en woonlagen

Binnen deze zone zijn bij nieuwbouw en uitbreiding maximaal twee volle bouwlagen toegelaten. De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan twee bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume indien minstens 60% van de buitengevel behouden blijft. Indien meer dan 60% van de buitengevel wordt verbouwd, dient het aantal bouwlagen gereduceerd te worden tot 2.

Het aantal toegelaten woonlagen van woorgebouwen en gebouwen met gemengde woonfunctie binnen deze bestemmingzone bedraagt maximaal 2. Boven de kroonlijst mag geen volwaardige woonlaag gerealiseerd worden.

Bij een aanvraag tot verhoging van het aantal woonlagen van een bestaand gebouw tot het maximaal toegelaten aantal, dient een afweging te gebeuren t.a.v. de schaal, de typologie en de architecturale waarde van het gebouw.

1.2.4.8 Materialen

De materiaalk keuze is vrij, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de in de omgeving opgetrokken vergunde gebouwen verplicht is.

Bij het aanbouwen worden de niet afgewerkte delen van wachtgevels of blinde gevels afgewerkt door de aanbouwende in gevel- en/of dakbedekkingsmateriaal.

1.2.5 Bijgebouwen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Bijgebouwen kunnen worden opgetrokken mits deze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant en mits deze qua afmetingen en voorkomen beperkt worden tot het ruimtelijk aanvaardbare. Dit veronderstelt een afweging ten aanzien van de onmiddellijke omgeving teneinde te kunnen beoordelen wat ruimtelijk aanvaardbaar is op een bepaalde locatie. De gevels dienen op minimum 2m afstand van alle eigendomsgrenzen en op minimum 5m achter de achterste gevelbouwlijn opgericht te worden. Plaatsing op minder dan 2m is mogelijk mits gemeen akkoord van beide eigenaars of gezamenlijke aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning.

De gevels zijn uitgevoerd in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of worden opgetrokken in hout en/of elk ander kwalitatief materiaal.

De dakvorm van de gebouwen is vrij. In geval van plaatsing van twee gekoppelde gebouwen op de eigendomsgrens moet de nok van beide gebouwen dezelfde zijn.

Toelichting

De afweging met betrekking tot wat ruimtelijk aanvaardbaar is naar vorm en afmetingen op een bepaalde locatie wordt gedaan om te vermijden dat er overal zonder meer 40m² wordt doorgestroken als zijde de norm voor bijgebouwen.

1.2.6 Contextuele inpassing

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De nieuw op te richten gebouwen dienen in geval van halfoven of aaneengesloten bebouwing harmonieus aan te sluiten op de bestaande aanpalende gebouwen binnen onderhavige zone of aanpalende zone. Dit houdt in dat de bouwhoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geledingen), de dakvorm (hoogte, dakvensters, dakhelling en materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.

Toelichting

Nieuw op te richten gebouwen hebben voorrang op aanpalende oudere gebouwen die het voorgestelde gabarit van de voorschriften niet volgen.

1.2.7 Afsluitingen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Binnen onderhavige zone zijn alle esthetisch verantwoorde afsluitingen toegelaten. De afsluitingen dienen, indien niet bestaande uit levende hagen, opgetrokken te worden in duurzame, kwalitatieve, esthetisch verantwoorde en eigentijdse materialen. De afsluitingen dienen het straatbeeld en/of de aanpalende openruimtes op een positieve wijze te ondersteunen en versterken.

Toelichting

1.2.8 Maatregelen voor waterbeheersing

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Er dienen maatregelen genomen te worden om alle niet vervuld hemelwater op te vangen en (tijdelijk) op eigen terrein op te houden.

Toelichting

1.3 Beheersvoorschriften

1.3.1 Onderhoud van niet-bebouwde percelen of perceelsdelen

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|--------------------|
| Die percelen die niet bebouwd zijn en in het bijzonder deze percelen of perceelsdelen die gelegen zijn tussen de bebouwing en het openbaar domein, dienen door de eigenaar onderhouden en ingericht zodat het straatbeeld niet bezoedeld wordt. | |

ARTIKEL 2 ZONE VOOR WOONGEBIED

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Wonen'.



2.1 Bestemmingsvoorschriften

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De percelen gelegen binnen onderhavige bestemmingszone zijn bestemd voor woongelegenheden en daarbij horende koeren, hovingen, toeritten en bijgebouwen in functie van autostalplaats, berging, tuinaccommodatie, private sportinfrastructuur, magazijn, loods en dergelijke.

Volgende functies zijn toegelaten:

- Wonen in eengezinswoningen;
- Kleinschalige, lokale handelsactiviteiten voor zover ze verenigbaar en verweefbaar zijn met de woonomgeving;
- Vrije beroepen, privé en openbare diensten, indien ze gepaard gaan met een woonfunctie en voor zover hun vloeroppervlakte maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt, met een maximum van 150m².

2.2 Inrichtingsvoorschriften

2.2.1 Inrichtingsplan

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Een inrichtingsplan dient te worden opgemaakt bij een aanvraag tot het bekomen van een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning indien de aanvraag:

- Afwijkt van de geldende bepalingen binnen deze zone;
- Handels- of woonondersteunende functies inhoudt.

Het inrichtingsplan maakt deel uit van het aanvraagdossier en toont aan hoe de aanvraag past in de ontwikkeling van de onmiddellijke omgeving.

Toelichting

De site van de oude jongensschool, gelegen binnen onderhavige zone, werd recentelijk bij ministerieel besluit van 15 mei 2009 aangeduid als beschermd monument. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) voorziet de mogelijkheid tot afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften voor beschermde monumenten, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

Toelichting

Het inrichtingsplan omvat een grondplan op een schaal tussen 1/100 en 1/250 dat een overzicht van de bestaande toestand en een ontwerp van inrichting van de belendende en aanpalende percelen weergeeft met aanduiding van:

- Ontsluitingswegen en interne circulatie;
- Inplanting van de bestaande en nieuwe bebouwing, rekening houdend met de ontworpen rooi- en bouwlijni;
- Situering en types van stenige massa's en ruimten zoals paden, parkeerplaatsen, enz.;
- Situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heester-groepen, vaste plantenborders, gazon enz. met -voor zover de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning (eveneens) betrekking heeft op het vellen van een boom-aanduiding van bestaande, te behouden of te vellen en van aan te planten hoogstammen en heesters met namen, hoeveelheden en plantverbanden; minimum 50% van het totale heester- en bomenbestand van het perceel dient te bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage).

Het inrichtingsplan beschrijft tevens de elementen met betrekking tot duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik.

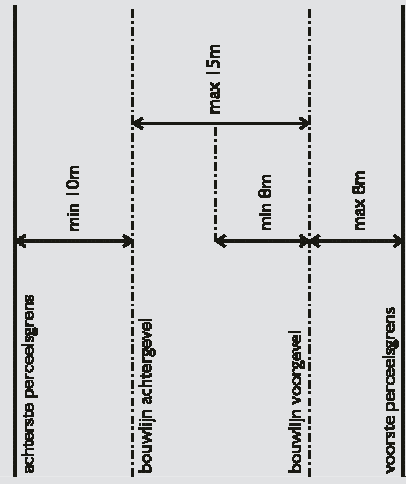
2.2.2 Bebouwingswijze

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|-------------|
| Vrijstaande, gekoppelde of gesloten woongebouwen (eengezinswoningen) zijn toegelaten met dien verstande dat in elk geval de bebouwing volgens de stedenbouwkundige voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang wordt gebracht, hetzij overeenkomstig de aanduiding van een behoorlijk vergunde verkaveling. | |
| Blinde gevels moeten worden afgewerkt in gevel- of dakbedekkingsmateriaal. | |

2.2.3 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|-------------|
| Maximaal 50% van de voortuinstrook mag verhard worden ten behoeve van oprit(ten), private parkeerplaatsen, tuinpaden en andere constructies geen gebouw zijnde. Hiervan kan worden afgeweken in functie van kleinschalige handelsfuncties, vrije beroepen, privé en openbare diensten en kantoren. | |

2.2.4 Bebouwingsvoorschriften

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|--|
| <h3>2.2.4.1 Inplanting van gebouwen</h3> <p>Het gebouw wordt zodanig ingeplant dat steeds een bouwvrije voortuinstrook aanwezig is met een diepte van maximum 8m en minstens gelijk aan de diepte van de kleinste aanpalende voortuin.</p> <p>Tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens dient steeds een bouwvrije afstand van 10m te worden behouden, met uitzondering van hoekpercelen en de zone voor woongebied tussen Rodeveld, Nijverseelstraat en Leirekensroute.</p> <p>Voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing bedraagt de bouwvrije zijtuinstrook (op het perceel) minimum 3m. Voor percelen van meer dan 18m breed bedraagt de zijdelingse bouwvrije zijtuinstrook minimum 4m.</p> <p>De minimumbreedte van de percelen, gemeten op de voorgevelbouwlijn bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Voor vrijstaande bebouwing: 15m.▪ Voor gekoppelde gebouwen: 9m▪ Voor gesloten gebouwen: 6m. <p>De perceelsbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing van de in de omgeving liggende percelen niet in het gedrang brengen, overeenkomstig de desbetreffende voorschriften.</p> |  <p>Nieuwe perceelsgrenzen zullen zoveel mogelijk, maar niet noodzakelijk, loodrecht staan op de rooilijn.</p> <p>Het tekort aan tuindiepte dient te worden gecompenseerd door extra ruimte in de zijtuin voor hoekpercelen en de zone voor woongebied tussen Rodeveld, Nijverseelstraat en Leirekensroute.</p> |

In deze bestemmingszone mag geen wegenis met verblijfsfunctie aangelegd worden en mogen geen achterliggende percelen worden gecreëerd.

De minimale voorgevelbreedte bedraagt:

- Voor vrijstaande gebouwen: minimum 9m;
- Voor gekoppelde en gesloten gebouwen: minimum 6m, voor zover de plaatselijke toestand bouwbaarheid binnen deze afstand toelaat.

De bouwdiepte bedraagt minimum 8m en maximum 15m op het gelijkvloers en maximum 12m op verdieping. Andere bouwdieptes kunnen voor het hoofdvolume onder zadeldak van gekoppelde woningen toegestaan of opgelegd worden in functie van de aanpassing aan bestaande gebouwen.

De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,4m. Voor gekoppelde woningen bedraagt deze hoogte vanaf een diepte van 12m maximum 3,5m. De nokhoogte bedraagt maximum 10,5m.

Er moet steeds een harmonische overgang en samenhang van vergunde bouwvolumes met de aanpalende gebouwen worden verwezenlijkt.

2.2.4.2 Dakvormen

Voor vrijstaande bebouwing is de dakvorm vrij te kiezen voor zover de maximale kroonlijsthoogte wordt gerespecteerd. Platte daken zijn toegelaten op uitbouwen en garages.

Voor gekoppelde bebouwing met schuine daken bedraagt de hellinggraad maximaal 45°.

De nok van een hellend dak mag niet afgeplat worden.

Binnen het hellend profiel mogen platte daken worden gerealiseerd over maximum 20% van de dakoppervlakte, met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen wordt gerealiseerd.

De voornaamste noklijn is evenwijdig met de voorgevelbouwlijn of loodrecht op de voorgevelbouwlijn mits harmonisch wordt aangesloten op de aanpalende bebouwing of toekomstige bebouwing volgens de desbetreffende stedenbouwkundige voorschriften.

2.2.4.3 Bouwlagen en woonlagen

Binnen deze zone zijn bij nieuwbouw en uitbreiding maximaal twee volle bouwlagen toegelaten. De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan twee bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume indien minstens 60% van de buitengevel behouden blijft. Indien meer dan 60% van de buitengevel wordt verbouwd, dient het aantal bouwlagen gereduceerd te worden tot 2.

Het aantal toegelaten woonlagen van woongebouwen en gebouwen met gemengde woonfunctie binnen deze bestemmingzone bedraagt maximaal 2. Boven de kroonlijst mag geen volwaardige woonlaag gerealiseerd worden.
Bij een aanvraag tot verhoging van het aantal woonlagen van een bestaand gebouw tot het maximaal toegelaten aantal, dient een afweging te gebeuren t.a.v. de schaal, de typologie en de architecturale waarde van het gebouw.

2.2.4.4 Materialen

De materiaalkeuze is vrij, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de in de omgeving opgetrokken vergunde gebouwen verplicht is.

Bij het aanbouwen worden de niet afgewerkte delen van wachtgevels of blinde gevels afgewerkt door de aanbouwende in gevel- en/of dakbedekkingsmateriaal.

2.2.5 Bijgebouwen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Bijgebouwen kunnen worden opgetrokken mits deze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant en mits deze qua afmetingen en voorkomen beperkt worden tot het ruimtelijk aanvaardbare. Dit veronderstelt een afweging ten aanzien van de onmiddellijke omgeving teneinde te kunnen beoordelen wat ruimtelijk aanvaardbaar is op een bepaalde locatie. De gevels dienen op minimum 2m afstand van alle eigendomsgrenzen en op minimum 5m achter de achterste gevelbouwlijn opgericht te worden. Plaatsing op minder dan 2m is mogelijk mits gemeen akkoord van beide eigenaars of gezamenlijke aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning.

De gevels zijn uitgevoerd in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of worden opgetrokken in hout en/of elk ander kwalitatief materiaal.

De dakvorm van de gebouwen is vrij. In geval van plaatsing van twee gekoppelde gebouwen op de eigendomsgrens moet de nok van beide gebouwen dezelfde zijn.

2.2.6 Contextuele inpassing

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De nieuw op te richten gebouwen dienen in geval van halfopen of aaneengesloten bebouwing harmonieus aan te sluiten op de bestaande aanpalende gebouwen binnen onderhavige zone of aanpalende zone. Dit houdt in dat de bouwhoogte, de gevelbouw (hoogte, materiaal en geleidingen), de dakvorm (hoogte, dakvensters, dakhelling en materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.

Toelichting

De afweging met betrekking tot wat ruimtelijk aanvaardbaar is naar vorm en afmetingen op een bepaalde locatie wordt gedaan om te vermijden dat er overal zonder meer 40m² wordt doorgetrokken als zijde de norm voor bijgebouwen.

Toelichting

Nieuw op te richten gebouwen hebben voorrang op aanpalende oudere gebouwen die het vooropgestelde gabarit van de voorschriften niet volgen.

2.2.7 Afsluitingen

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| Binnen onderhavige zone zijn alle esthetisch verantwoorde afsluitingen toegelaten. De afsluitingen dienen, indien niet bestaande uit levende hagen, opgetrokken te worden in duurzame, kwalitatieve, esthetisch verantwoorde en eigentijdse materialen. De afsluitingen dienen het straatbeeld en/of de aanpalende openruimtes op een positieve wijze te ondersteunen en versterken. | |

2.2.8 Maatregelen voor waterbeheersing

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| Er dienen maatregelen genomen te worden om alle niet vervuild hemelwater op te vangen en (tijdelijk) op eigen terrein op te houden. | |

2.3 Beheersvoorschriften

2.3.1 Onderhoud van niet-bebouwde percelen of perceelsdelen

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| Die percelen die niet bebouwd zijn en in het bijzonder deze percelen of perceelsdelen die gelegen zijn tussen de bebouwing en het openbaar domein, dienen door de eigenaar onderhouden en ingericht zodat het straatbeeld niet bezoedeld wordt. | |

2.4 Recht van voorkoop



| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|--|
| Op het perceel toebehorend aan de woning aan de Steenweg op Aalst nr. 82 is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing. Het recht van voorkoop wordt gegeven aan de gemeente Opwijk voor de duur van 15 jaar te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het RUP. | Het recht van voorkoop wordt toegekend om een kwaliteitsvolle inrichting van de weg te kunnen verwezenlijken. De woning aan de Steenweg op Aalst nr. 82 belemmert in het aangepaste profiel van de weg de goede doorgang van het voetgangers- en fietsverkeer. |

ARTIKEL 3 ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJFVIGHEID EN HANDEL (OVERDRUK)

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Wonen'



3.1 Bestemmingsvoorschriften

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|-------------|
| Onverminderd de voorschriften in artikel 2.2, wordt binnen de onderhavige bestemmingszone de bestaande lokale bedrijvigheid en/of handelsfunctie behouden conform onderstaande voorschriften. Dit voorzover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden en de activiteit verenigbaar is met zijn woon- en/of agrarische omgeving. Het betreft hoe dan ook geen productieactiviteiten. | |

3.2 Inrichtingsvoorschriften

3.2.1 Inrichtingsplan

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|--|
| Een inrichtingsplan dient te worden opgemaakt bij een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning indien de aanvraag: <ul style="list-style-type: none">▪ Afwijkt van de geldende bepalingen binnen deze zone en/of▪ Handels-, ambachtelijke bedrijfs- of woonondersteunende functies betreft. Het inrichtingsplan maakt deel uit van het aanvraagdossier en toont aan hoe de aanvraag past in de ontwikkeling van de onmiddellijke omgeving. | <p>Het inrichtingsplan omvat een grondplan op een schaal tussen 1/100 en 1/250 dat een overzicht van de bestaande toestand en een ontwerp van inrichting van de belendende en aanpalende percelen weergeeft met aanduiding van:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Ontsluitingswegen en interne circulatie;▪ Inplanting van de bestaande en nieuwe bebouwing, rekening houdend met de ontworpen rooi- en bouwlijn;▪ Situering en types van stenige massa's en ruimten zoals paden, parkeerplaatsen, enz.;▪ Situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heester-groepen, vaste plantenborders, gazon enz. met -voor zover de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning (eveneens) betrekking heeft op het vellen van een boom- aanduiding van bestaande, te behouden of te vellen en van aan te planten hoogstammen en heesters met namen, hoeveelheden en plantverbanden; minimum 50% van het totale heester- en bomenbestand van het perceel dient te bestaan uit streekeigen soorten (zie bijlage) <p>Het inrichtingsplan beschrijft tevens de elementen met betrekking tot duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik.</p> |

3.2.2 Hoofdgebouwen en constructies

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|-------------|
| De bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies die bovendien niet verkrot zijn, gelegen binnen onderhavige zone, op het grafisch plan grafisch aangeduid, kunnen: <ul style="list-style-type: none">- <u>Verbouwd</u> worden binnen het bestaande bouwvolume. Instandhoudingwerken worden beschouwd als verbouwingen binnen het bestaande bouwvolume.- <u>Herbouwd</u> worden op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume, ook als de woning of de | |

constructie geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar. De grondinname van het herbouwd bouwvolume dient voor minstens 75% overeen te komen met de voormalige grondinname.

- Uitgebreid worden, voorzover het ontwikkelingsperspectief van het betrokken bedrijf tot de klasse 3 behoort of hoger (zie tabel). Deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 50% t.a.v. het bestaand vergund of vergund geacht volume bij de inwerkintreding van het RUP echter niet overschrijden.

Elke uitbreiding moet gebeuren in directe aansluiting van de bestaande gebouwen.

Het aantal bouwlagen wordt bij verbouwing of herbouw beperkt tot twee volle bouwlagen, eventueel vermeerderd met een onderdakse bouwlaag bij hellende of gebogen daken. De dakvorm is vrij te bepalen.

De gebruikte materialen van de nieuw op te richten of te verbouwen gebouwen en constructies dienen duurzaam te zijn en landschappelijk inpasbaar.

Het aantal wooneenheden blijft, zowel bij verbouwen, herbouwen als uitbreiden, beperkt tot het bestaande aantal tot de stopzetting van de bedrijvigheid binnen deze zone.

3.2.3 Contextuele inpassing

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de classificatie van de bedrijven per zone zoals opgenomen in de toelichtingsnota van het RUP Nijverseel.

| Zone | Ontwikkelingsperspectief |
|------|--------------------------|
| 2 | Klasse 3 |
| 3 | Klasse 3 |
| 4 | Klasse 2 |
| 5 | Klasse 3 |
| 6 | Klasse 3 |
| 7 | Klasse 3 |
| 8 | Klasse 3 |

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De nieuw op te richten gebouwen dienen zich harmonieus te integreren in het stedenbouwkundig weefsel van de aanpalende zone. Dit houdt in dat de bouwhoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geleidingen), de dakvorm (hoogte, dakvensters, dakhelling en materialen) en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.

Toelichting

Nieuw op te richten gebouwen hebben voorrang op aanpalende oudere gebouwen die het vooropgestelde gabarit van de voorschriften niet volgen.

3.2.4 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De niet-bebouwde delen zijn uitsluitend bestemd voor:

- Rijstroken, parkeerplaatsen, opritten, laad- en losplaatsen, enz. in functie van de bestaande activiteiten;
- Verhardingen en toegangen tot achterliggende percelen;
- Koeren, tuinen, bufferzones en beplanting.

Toelichting

3.2.5 Onderhoud van niet-bebouwde percelen of perceelsdelen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Die percelen die niet bebouwd zijn en in het bijzonder deze percelen of perceelsdelen die gelegen zijn tussen de bebouwing en het openbaar domein, dienen door de eigenaar onderhouden en ingericht zodat het straatbeeld niet bezoedeld wordt.

Toelichting

3.3 Beheersvoorschriften

3.3.1 Beoordelingscriteria

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavige bestemmingszone zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, ondermeer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- Conformiteit aan het inrichtingsplan;
- Behoud en vrijwaren van het bestaande ruimtelijk-functioneel evenwicht van de omgeving;
- Zuinig en compact ruimtegebruik;
- Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik;
- Landschappelijke integratie;
- Genomen ruimtelijke maatregelen inzake integraal waterbeheer;
- Genomen ruimtelijke maatregelen inzake milieu en veiligheid.

Toelichting

De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning moet via een motiveringsnota aantonen dat aan deze criteria is voldaan. Het niet voldoen aan onder meer deze criteria kan een motivering zijn om het dossier als onvolledig te beschouwen.

Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan dus, niettegenstaande het voldoet aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, onontvankelijk verklaard worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling.

ARTIKEL 4 ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'



4.1 Bestemmingsvoorschriften

4.1.1 Hoofdbestemming

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| <p>Deze zone is bestemd voor diverse gemeenschapsvoorzieningen, zowel bestaande voorzieningen als uitbreiding op bestaande voorzieningen. De zone wordt opgedeeld in twee gebieden:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Gebied 1 : zone voor onderwijs ter hoogte van de Nijverseelstraat – Luikenweg ten behoeve van de aldaar gevestigde school;▪ Gebied 2: zone voor parochiale voorzieningen ter hoogte van de Nijverseelstraat – Kerseveld. <p>In gebied 1 zijn onderwijslokalen, sportvoorzieningen en bijhorende accommodatie noodzakelijk voor het optimaal functioneren van de onderwijsinstelling toegelaten. In dit gebied kunnen eveneens jeugdlokalen gehuisvest worden.</p> <p>In gebied 2 worden gemeentelijke openbare voorzieningen ondergebracht zoals de kerk, de pastorie, het parochiaal centrum en gemeentelijke diensten.</p> | |

4.1.2 Nabestemming

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| <p>Bij stopzetting van de openbare dienstverlenende activiteiten in de pastorie en/of het parochiaal centrum, gelegen binnen onderhavige zone, kunnen deze gebouwen als een- of meergezinswoning bestemd en ingericht worden, conform de inrichtingsvoorschriften van artikel 1.2 of artikel 2.2.</p> | |

4.2 Inrichtingsvoorschriften

4.2.1 Bebouwingspercentage

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|---|
| <p>De gebouwen in deze zone kunnen uitbreiden, mits na uitbreiding het maximale bebouwingspercentage van 70% niet overschreden wordt.</p> | <p>Het bebouwingspercentage is de verhouding van de grondoppervlakte van een 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 het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone.</p> |

4.2.2 Bebouwingsvoorschriften

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| <p>De inplanting van de gebouwen dient op minimum 3m van de perceelsgrenzen met uitzondering van de schoolgebouwen die op de rooilijn mogen geplaatst worden. De inplanting dient eveneens op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die bovendien het straatbeeld ondersteunt en versterkt en die geen buitensporige hinder doet ontstaan op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden.</p> | |
| <p>De hoogtes van de gebouwen dienen verenigbaar te zijn met deze van de omliggende bebouwing, met uitzondering van de kerk. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 8m. Dakuitbouwen voor liftkokers, lichtkoepels, schouwen, enz. met een maximumhoogte van 2m boven het dakniveau worden toegelaten.</p> | |
| <p>De dakvorm is vrij voor zover de maximale bouwhoogte wordt gerespecteerd. In geval van hellende daken zullen de dakhellingen maximaal 50° bedragen. Voor dakbedekking van schuine (dakhelling > 25°) en gebogen daken zijn asfalt- en bitumenbekleding verboden. Voor gevels zijn zichtbare betonblokken en kunststof golfplaten en planchetten verboden.</p> | |
| <p>Elk gebouw binnen deze zone moet bovenal op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden in de omgeving. Dit houdt in dat de bouwhoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geleidingen), de dakvorm (hoogte, dakvensters, dakhelling en materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.</p> | |
| <p>Minimum 20% van de oppervlakte van de zone dient te worden ingericht met groenaanleg. De groenaanleg dient te worden verspreid over de niet-bebouwde oppervlakte en dient te kaderen binnen een totaalconcept.</p> | |
| <p>Bij de inrichting van de bouwvrije stroken dient rekening gehouden te worden met de toegankelijkheid van de hulpdiensten.</p> | |

4.3 Beheersvoorschriften

4.3.1 Gebied I : schoolomgeving

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|-------------|
| <p>De eigenaar of exploitant staat in voor het beheer van dit gebied en dient op geregelde tijdstippen het groen, aangeplant binnen deze zone, te onderhouden, snoeien, enz. om de landschappelijke inkleeding van de zone te bewerkstelligen.</p> | |

4.3.2 Gebied 2: kerkomgeving

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De bevoegde overheid staat in voor het beheer van dit gebied en dient op geregelde tijdstippen het groen, aangeplant binnen deze zone, te onderhouden, snoeien, enz. om de landschappelijke inkleeding van de zone te bewerkstelligen.

Toelichting

4.3.3 Beoordelingscriteria

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Alvorens over te gaan tot de eventuele verdere ontwikkeling van gebied 1 of gebied 2 dient door de aanvrager voor het respectievelijke perceel een globale visie te worden uitgewerkt waarin een beeld wordt gecreëerd van de toekomstig wenselijke ontwikkelingen inzake vormgeving van de gebouwen, verharding en groenaanleg. Hierbij staat de integratie in de omgeving steeds voorop.

Toelichting



ARTIKEL 5 ZONE VOOR AGRARISCH GEBIED

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Landbouw'

5.1 Bestemmingsvoorschriften

5.1.1 Hoofdbestemming

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|-------------|
| De percelen binnen onderhavige zone zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. | |

5.1.2 Nevenbestemming

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| <p>Kleinschalige handel, in strikte relatie tot de landbouwactiviteiten, is in nevenbestemming bij de landbouwactiviteiten toegelaten, zij het dat deze activiteit laag dynamisch, lokaal gericht en sterk ondergeschikt aan de landbouwactiviteit dient te zijn.</p> <p>De in omvang beperkte verkoop van eigen producten uit de landbouwactiviteit op de site is toegelaten. De verkoopoppervlakte dient tot een absoluut minimum beperkt te blijven. Het mag gezamenlijk de bedoeling zijn om grootschalige verkoopoppervlaktes, zoals tuincentra, binnen onderhavige zone toe te laten.</p> <p>Extensief zacht recreatief medegebruik is binnen onderhavige zone toegelaten, voorzover deze de ruimtelijke draagkracht van de agrarische en natuurlijke omgeving niet overschrijdt en de agrarische en natuurlijke ontwikkeling van onderhavige zone niet in het gedrang brengt. Hieronder vallen onder meer wandelen, fietsen, educatieve tochten, ruiterspad, enz..</p> <p>Het plaatsen van windturbines wordt niet toegelaten.</p> | |

5.2 Inrichtingsvoorschriften

5.2.1 Nieuwe agrarische bedrijven

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|-------------|
| Er kunnen binnen onderhavige bestemmingszone nieuwe agrarische bedrijven worden opgericht. Onder een nieuw agrarisch bedrijf wordt verstaan een agrarisch bedrijf bestaande uit nieuwe, nog op te richten bedrijfsgebouwen los van een bestaand, vergund, al dan niet leegstaand, agrarisch bedrijf. | |

5.2.2 Oprichten van constructies ten behoeve van landbouwactiviteiten

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| Nieuwe gebouwen en constructies ten behoeve van landbouwactiviteiten kunnen enkel opgericht worden onder de strikte voorwaarde dat de bestaande openruimte vensters en doorzichten behouden | |

| | |
|--|---|
| | <p>blijven.</p> <p>Bij uitbreiding van bestaande bebouwing ten behoeve van landbouwactiviteiten moet de nieuwe bebouwing harmonieus aansluiten op het bestaande agrarische bedrijvencolplex en moeten bestaande bebouwing en nieuwe bebouwing een zo compact mogelijk geheel vormen.</p> <p>De hoogtes van de gebouwen dienen verenigbaar te zijn met deze van de omliggende bebouwing. Silo's, verluchtingskanalen en rookkanalen kunnen, in afwijking van voorgaande, een grotere hoogte hebben, maximaal gelijk aan hun afstand tot de zonegrens.</p> <p>De gebruikte materialen van de nieuw op te richten of te verbouwen gebouwen en bouwwerken dienen duurzaam te zijn en landschappelijk inpasbaar. Die delen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein moeten bovendien het straatbeeld op een positieve manier ondersteunen.</p> |
|--|---|

5.2.3 Grachten, waterlopen en poelen

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| <p>De bestaande grachten, waterlopen en poelen dienen behouden te worden.</p> <p>Bij herinrichting van bestaande of inrichting van nieuwe grachten, waterlopen of poelen dienen deze zich maximaal te integreren in hun omgeving en dienen ze een maximale natuurwaarde te hebben, zodat ze naast hun waterbergings- of andere functie eveneens een natuurlijke functie vervullen en bijdragen tot een positief landschapsbeeld.</p> <p>Om de natuurwaarde van poelen te verhogen, dient ermaar gestreefd dat onderstaande inrichtingsprincipes gehanteerd worden bij nieuw aan te leggen poelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Een minimale oppervlakte van 50m²; ▪ Een minimale diepte van 1,5m en een maximale diepte van 2,0m; ▪ Een asymmetrisch profiel, met een zacht hellende zuidgerichte oever en een steilere noordgerichte oever. <p>Indien deze poel dienst doet als veedrinkpoel, dan dient ze grotendeels uitgerasterd te worden. De plaatsen waar de dieren moeten drinken dienen voorzien te worden van goed afgerasterde toegangen, die tot het water reiken, zodat de oevers niet volledig worden vertrapeld.</p> | |

5.2.4 Kleine landschapselementen

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|-------------|
| <p>Bestaande kleine landschapselementen (KLE) zoals houtkanten, groepen bomen, bomenrijen, knotbomen en landschappelijk waardevolle solitaire bomen dienen behouden te blijven en versterkt of uitgebreid.</p> | |

| | |
|---|---|
| <p>Binnen onderhavige zone kunnen ook nieuwe KLE ingeplant worden, onder voorbehoud dat het globaal landschapsbeeld en de kwaliteit ervan niet negatief beïnvloedt wordt door deze ingrepen.</p> | |
| <p>5.2.5 Terreinnivellerings- en/of reliëfwijzigingen</p> | |
| <p>Verordende stedenbouwkundige voorschriften</p> | |
| <p>Terreinnivellerings- en/of reliëfwijzigingen, zoals afgravingen, ophogingen, aanleggen van taluds, enz., die het landschapsbeeld ingrijpend wijzigen of een negatieve impact hebben op de waterhuishouding, zijn niet toegelaten, tenzij deze om duidelijk aantoonbare redenen voor het algemeen belang noodzakelijk zijn (waterhuishouding, openbare infrastructuurwerken, enz.).</p> | <p>Toelichting</p> |
| <p>5.3 Beheersvoorschriften</p> | |
| <p>5.3.1 Kleine landschapselementen</p> | |
| <p>Verordende stedenbouwkundige voorschriften</p> | |
| <p>Bestaande kleine landschapselementen (KLE) zoals houtkanten, groepen bomen, bomenrijen, knotbomen en landschappelijk waardevolle solitaire bomen dienen op een afdoende manier beheerd en onderhouden zodat behoud en versterking of uitbreiding ervan bewerkstelligd wordt.</p> | <p>Toelichting</p> <p><i>De gemeente kan hieromtrent nadere regels bepalen rond frequentie, wijze, enz. van snoeien, onderhoud, enz. in zogenaamde beheersovereenkomsten.</i></p> |
| <p>5.3.2 Terreinnivellerings- en/of reliëfwijzigingen</p> | |
| <p>Verordende stedenbouwkundige voorschriften</p> | |
| <p>Er kunnen met de private eigenaars van de percelen of perceelsdelen gelegen binnen onderhavige zone beheersovereenkomsten afgesloten worden met het oog op het bepalen van de randvoorwaarden voor de realisatie, uitvoering en beheer van de natuurprojecten binnen onderhavige zone conform de bepalingen binnen onderhavig gemeentelijk RUP.</p> | <p>Toelichting</p> <p><i>Bedoeling is een kader te creëren voor de inrichting en beheer van onderhavige zone in het gemeentelijk RUP, teneinde de landschappelijke kwaliteit te behouden en te versterken.</i></p> |



ARTIKEL 6 ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJFSGEBIEDEN MET UITDOEVINGSSCENARIO (OVERDRUK)

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Wonen' en 'Overig groen'

6.1 Bestemmingsvoorschriften

6.1.1 Hoofdbestemming

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|-------------|
| Bij stopzetting van de huidige activiteiten gelegen binnen onderhavige zone wordt de hoofdbestemming vastgelegd in de voorschriften van ARTIKEL 2 en ARTIKEL 9 zoals aangeduid op het grafisch plan. Er kunnen geen nieuwe activiteiten worden toegelaten op de locatie, die niet in overeenstemming zijn met de voorschriften van ARTIKEL 2 en ARTIKEL 9. | |

6.1.2 Nevenbestemming met uitdovingscenario

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|---|
| Binnen deze zone kunnen de huidige economische activiteiten worden uitgeoefend gedurende een termijn die afloopt bij het einde van de huidige milieuvergunning(en). Binnen deze termijn zal de activiteit geherlokaliseerd worden naar een zone voor agrarisch gebied. Daarna treedt de hoofdbestemming in. | De huidige activiteit is aardappelverwerking. |

6.2 Inrichtingsvoorschriften

6.2.1 Inrichting

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|-------------|
| De huidige inrichting wordt behouden en in stand gehouden. | |

6.2.2 Hoofgebouwen en constructies

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|-------------|
| De bestaande, hoofzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies die bovendien niet verkrot zijn, gelegen binnen onderhavige zone, op het grafisch plan grafisch aangeduid, kunnen enkel in stand worden gehouden binnen het bestaande bouwvolume. Herbouw of nieuwbouw zijn niet toegelaten. | |

6.3 Beheersvoorschriften

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|-------------|
| Alle beheersvoorschriften zijn gericht op een uitdovingscenario. | |



ARTIKEL 7 ZONE VOOR BEDRIJVGHEID, KLEINSCHALIGE HANDEL EN WONEN

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Bedrijvigheid'

7.1 Bestemmingsvoorschriften

7.1.1 Hoofdbestemmingen

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|--|
| <p>De gronden binnen deze zone zijn bestemd voor behoorlijk vergunde bedrijfs-, kleinschalige handels- en woongebouwen, voorzover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden.</p> <p>Bij stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten kunnen nieuwe activiteiten inzake bedrijvigheid, kleinschalige handel en wonen worden toegelaten.</p> <p>Deze functies zijn toegelaten voor zover ze geen abnormale hinder, met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, reukhinder en trillingen veroorzaken voor de omgeving. Ze moeten voldoen aan de voorschriften die door de overheid desbetreffend nu en in de toekomst worden opgelegd.</p> | <p>Met stopzetting wordt onder meer bedoeld faillissement, einde exploitatievergunning, afsplitsing van een bedrijf, ...</p> |

7.1.2 Perimeter voor groenbuffer



Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Deze zone is bestemd voor groen- en waterbuffering.

Deze zone kan tevens ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, riolering, enz. omvatten, voorzover dit ruimtelijk toelaatbaar is. Bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties zijn niet toegelaten.

Binnen deze groenbuffer zijn alle vormen van constructies, verhardingen, stapeling van materialen of grondstoffen en toeritten voor gemotoriseerd verkeer verboden, met uitzondering van wegen ten behoeve van de toegankelijkheid van hulpdiensten of brandweer.

Toelichting

7.2 Inrichtingsvoorschriften

7.2.1 Inrichtingsstudie

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Voor de inrichting van de totale zone dient, op initiatief van en met inbreng van alle betrokken eigenaars, een globale inrichtingsstudie te worden opgemaakt die rekening houdt met de onderstaande inrichtingsvoorschriften. Op basis van deze inrichtingsstudie kan overgegaan worden tot de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning(en) per bedrijf.

Toelichting

De inrichtingsstudie dient te worden opgevat als een globale studie die wordt opgemaakt bij de ontwikkeling of herstructurering van de betreffende bestemmingszone. Bij een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning op niveau van het bedrijf of de onderneming dient geen inrichtingsstudie te worden opgesteld.

7.2.2 Bebouwingspercentage

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De bedrijfs-, kleinschalige handels- en woongebouwen kunnen uitbreiden voorzover het ontwikkelingsperspectief van het betrokken bedrijf tot de klasse 3 behoort of hoger (zie tabel) en op voorwaarde dat het bebouwingspercentage maximaal 50% van de onderhavige zone (buffer niet meegerekend) draagt.

Toelichting

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de classificatie van de bedrijven per zone zoals opgenomen in de toelichtingsnota van het RUP Nijverseel.

| Zone | Ontwikkelingsperspectief |
|------|--------------------------|
| 9 | Klasse 3 |
| 10 | Klasse 3 |

Het bebouwingspercentage is de verhouding van de totale grondoppervlakte van de gebouwen (verhardingen en dergelijke constructies geen gebouwen zijnde niet inbegrepen) ten aanzien van de totale oppervlakte van de onderhavige bestemmingszone.

De huidige terreinbezetting van zone 9 bedraagt ongeveer 38%, meer bepaald een bebouwingsoppervlakte van 2.770m² op een oppervlakte van 7.300m² (oppervlakte van de zone zonder buffer). Bij een bebouwingspercentage van 50% kan de bebouwing uitbreiden tot ca. 3.650m². Er kan dus maximaal 880m² worden bijgebouwd.

De huidige terreinbezetting van zone 10 bedraagt ongeveer 25%, meer bepaald een bebouwingsoppervlakte van 1.450m² op een oppervlakte van 5.870m² (oppervlakte van de zone zonder buffer). Bij een bebouwingspercentage van 50% kan de bebouwing uitbreiden tot ca. 2.935m². Er kan dus maximaal 1.485m² worden bijgebouwd.

7.2.3 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De niet-bebouwde perceelsdelen mogen volledig verhard worden. Verhardingen ten behoeve van stapelplaatsen, rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, weegbrug, enz., zijn toegelaten.

Alle verhardingen worden uitgevoerd in een hoogwaardig bestratingsmateriaal. De verhardingsmaterialen zijn bij voorkeur waterdoorlatend.

Toelichting

7.2.4 Bebouwingsvoorschriften

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren. Als gevolg van de inplanting mag geen buitensporige hinder ontstaan op aanpalende percelen. De toegankelijkheid voor de brandweer dient in elk geval gegarandeerd.

Om het lokale niveau van de handelsactiviteiten te garanderen wordt de netto verkoopoppervlakte

Toelichting

Een bestand bedrijf met 300m² verkoopoppervlakte kan zijn verkoopoppervlakte met maximaal 100m²

| | |
|--|---|
| <p>beperkt tot $\pm 400\text{m}^2$ per handelszaak. Dit betekent dat uitbreidingen van de bestaande oppervlakte gepafonneerd is op $\pm 400\text{m}^2$ per handelszaak. Hier kan enkel van afgeweken worden als de bestaande netto verkoopsooppervlakte op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit RUP reeds meer is dan 400m^2. In dat geval wordt de verkoopsooppervlakte beperkt tot de bestaande oppervlakte.</p> <p>De hoogtes van de gebouwen dienen verenigbaar te zijn met deze van de omliggende bebouwing. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 8m. Dakuitbouwen voor liftkokers, lichtkokers, schouwen, enz. met een maximumhoogte van 2m boven het dakniveau worden toegelaten. Verlichtingskanalen en rookkanalen, allen beperkt in grondoppervlakte, kunnen, in afwijking van voorgaande, een grotere hoogte hebben, maximaal gelijk aan hun afstand tot de zonegrens.</p> <p>De dakvorm is vrij. In geval van hellende daken zullen de dakhellingen maximaal 45° bedragen. Voor dakbedekking van schuine (dakhelling $>25^\circ$) en gebogen daken zijn asfalt- en bitumenbekleding verboden.</p> <p>De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn, landschappelijk inpasbaar en landschapsbeeldondersteunend. Bovendien dienen voor de buitenwanden materialen en constructiewijzen gehanteerd die tot een aanvaardbare geluidsisolatie leiden.</p> | <p>uitbreiden. De verkoopsooppervlakte wordt dan vastgelegd op 400m^2. Een bestaand bedrijf met 1.000m^2 verkoopsooppervlakte kan geen bijkomende verkoopsooppervlakte verkrijgen. De verkoopsooppervlakte wordt vastgelegd op 1.000m^2. Voor nieuwe handelszaken blijft de totale som van de verkoopsooppervlakte beperkt tot de bestaande grootte.</p> |
| <h3>7.2.5 Ontsluiting</h3> <h4>Verordende stedenbouwkundige voorschriften</h4> <p>De ontsluitingsweg van de zone voor handel en wonen is uitsluitend gericht op de N47. Deze ontsluitingsweg bestaat uit een gesloten circulatie met één toerit en één uitrit.</p> | <h3>Toelichting</h3> |
| <h3>7.2.6 Perimeter voor groenbuffer</h3> <h4>Verordende stedenbouwkundige voorschriften</h4> <p>De private ondernemer (eigenaar, bouwheer en/of exploitant) staat in voor de inrichting van de groenbuffer.</p> <p>De groenbuffer moet beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen. Minstens 20% van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene of vroeg in blad komende gewassen.</p> <p>De bufferzone dient richtinggevend een minimale breedte te hebben van 5m. Enkel indien dit om duidelijk aantoonbare redenen plaatselijk niet mogelijk is (bijvoorbeeld omdat de bestaande bebouwing te dicht bij de perceelgrens is ingeplant), kan van deze richtinggevende breedte worden afgeweken. De hoogte van deze groenbuffer wordt afgestemd op de hoogte van de te bufferen constructies, met een minimum hoogte van 2,5m.</p> <p>Binnen de groenbuffer is elke vorm van publiciteit verboden.</p> | <h3>Toelichting</h3> <p>De groenaanplant dient vakkundig te gebeuren zodat een afdoende buffering wordt bekomen. Ook de afmetingen dienen afdoende te zijn om een goede landschappelijke integratie te bekomen. Ze dient gerealiseerd het eerste plantseizoen na de uitvoering van de eerste bouwwerken binnen onderhavige bestemmingszone. Ze dient ook zorgvuldig en vakkundig in stand gehouden te worden, zodat deze te allen tijde haar functie kan vervullen.</p> |

7.3 Beheersvoorschriften

7.3.1 Beoordelingscriteria

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|---|
| <p>Elke individuele aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning per bedrijf binnen onderhavige bestemmingszone zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, ondermeer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Conformiteit aan de globale inrichtingsstudie;▪ Zuinig en compact ruimtegebruik;▪ Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik;▪ Landschappelijke inkleeding van het bedrijf;▪ Genomen ruimtelijke maatregelen inzake integraal waterbeheer;▪ Genomen ruimtelijke maatregelen inzake milieu en veiligheid;▪ Genomen maatregelen inzake geluidsisolatie. | <p>Een bijkomende motiveringsnota, gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat de aanvraag voldoet aan de beoordelingscriteria. Indien uit het dossier blijkt dat niet voldaan is aan onder meer deze criteria, dan kan het dossier als onvoldoende worden beschouwd.</p> <p>Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan dus, niettegenstaande het voldoet aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, onontvankelijk verklaard worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling.</p> |

7.3.2 Algemeen bedrijfsplan

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| <p>Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient het bedrijf een algemeen bedrijfsplan te voegen. Het algemeen bedrijfsplan dient minimaal getoetst aan de beoordelingscriteria van artikel 7.3.1. Het algemeen bedrijfsplan dient, zowel als bestaande toestand als ontworpen toestand, minimum de volgende gegevens aan te duiden:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ De weg(en) waaraan het goed paalt, met de aanduiding van de in- en uitrit tot het bedrijf vanaf deze openbare weg;▪ Het bovenaanzicht van het volledige terrein met een aanduiding van de geplande werken of handelingen;▪ Bestaande of geplande maatregelen ten behoeve van de waterbeheersing;<ul style="list-style-type: none">▪ Milieutechnische installaties;▪ Parkeerplaatsen;▪ Stapelplaatsen in open lucht;▪ 4 terreinprofielen, vanuit de 4 windrichtingen, met de aanduiding van de geplande werken of handelingen en aanduiding van de groenaanplant, waarop te zien is hoe de bedrijfsgebouwen zich zullen integreren in het landschap vanwege de groenaanplant. | |

7.3.3 Perimeter voor groenbuffer

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De private ondernemer (eigenaar en/of exploitant) staat in voor het beheer van deze groenbuffer. De eigenaar en/of exploitant dient op geregelde tijdstippen het groen, aangeplant binnen deze zone, te onderhouden, snoeien, enz. om de landschappelijke inkleiding van de zone te bewerkstelligen.

Toelichting

7.3.4 Actiegerichtheid

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De private ondernemer (eigenaar en/of exploitant) staat in voor realisatie, uitvoering en beheer van de stedenbouwkundige projecten binnen onderhavige zone conform de bepalingen binnen onderhavig gemeentelijk RUP en conform de globale inrichtingsstudie.

De bevoegde overheid staat in voor de kwaliteitsbewaking van de door de private ondernemer (eigenaar en/of exploitant) voorgestelde projecten en hun verenigbaarheid met onderhavig gemeentelijk RUP.

Toelichting

ARTIKEL 8 ZONE VOOR LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Bedrijvigheid'



8.1 Bestemmingsvoorschriften

8.1.1 Hoofdbestemming

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| De gronden binnen deze zone zijn bestemd voor een lokaal bedrijventerrein, Deze activiteiten zijn toegelaten voor zover ze geen abnormale hinder, met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, reukhinder en trillingen veroorzaken voor de omgeving. Ze moeten voldoen aan de voorschriften die door de overheid desbetreffend nu en in de toekomst worden opgelegd. | |

8.1.2 Nevenbestemming

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|-------------|
| De noodzakelijke voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering (i.e. bedrijfswoningen of concdërgewoningen) zijn eveneens toegelaten in nevenbestemming, met een maximale vloeroppervlakte van 200m ² . Zij dienen geïntegreerd te worden in de bedrijfsgebouwen. Er mogen geen autonome woongelegenheden ontstaan. | |

8.1.3 Perimeter voor groenbuffer (overdruk)



| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|--|
| Deze zone is bestemd voor en wordt ingericht als groen- en waterbuffering. Deze zone kan tevens ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, riolering, enz. omvatten indien deze worden gebundeld. Bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties zijn niet toegelaten. Infrastructuurwerken en installaties, nodig in het kader van de waterhuishouding, zijn wel toegelaten. Binnen deze groenbuffer zijn alle vormen van constructies, verhardingen, stapeling van materialen of grondstoffen en toeritten voor gemotoriseerd verkeer verboden, met uitzondering van wegen ten behoeve van de toegankelijkheid van hulpdiensten of brandweer en een doorsteek in functie van de ontsluiting van de bestaande voetweg. | Bij de combinatie van groen- en waterbuffering dient er over gewaakt dat de bufferende functie (vooral visueel) gegarandeerd blijft. |

8.1.4 Perimeter voor kleinschalige waterzuivering (overdruk)



| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|-------------|
| Onderhavige zone wordt gereserveerd voor de inrichting van een kleinschalige waterzuiveringinstallatie (kwz) ten behoeve van het lokaal bedrijventerrein indien de afvoer van het afvalwater en de behandeling ervan niet in een groter waterzuiveringsstation kan gebeuren. | |
| In deze zone zijn enkel constructies en verhardingen toegelaten die betrekking hebben op de kleinschalige waterzuivering. | |

8.2 Inrichtingsvoorschriften

8.2.1 Inrichtingsstudie

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|---|
| Voor de inrichting van het lokaal bedrijventerrein Rodeveld dient een globale inrichtingsstudie (inrichtingsplan, uitgifteplan en terreinbeheersplan) te worden opgemaakt die rekening houdt met de voorgeschreven inrichtingsvoorschriften. Op basis van deze inrichtingsstudie kan overgegaan worden tot de eigenlijke werken. In deze inrichtingsstudie dient tevens het dossier tot (gedeelte)lijke verlegging en/of afschaffing van buurt- en voetwegen te worden opgenomen. | De inrichtingsstudie dient te worden opgevat als een globale studie die wordt opgemaakt bij de ontwikkeling of herstructurering van de betreffende bestemmingszone. Bij een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning op niveau van het bedrijf of de onderneming dient geen inrichtingsstudie te worden opgesteld. |

8.2.2 Bebouwingspercentage

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|---|
| Afhankelijk van de nood van het lokaal bedrijf is het maximum bebouwingspercentage gelijk aan 75%. | Het bebouwingspercentage is de verhouding van de grondoppervlakte van één of meer bouwwerken (verhardingen en constructies, geen gebouwen zijnde, niet inbegrepen) op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone. |

8.2.3 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| De niet-bebouwde perceelsdelen mogen volledig verhard worden. Verhardingen ten behoeve van stapelplaatsen, rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, weegbrug, enz., zijn toegelaten. Alle verhardingen worden uitgevoerd in een hoogwaardig bestratingsmateriaal en zijn waar mogelijk waterdoorlatend. | |

8.2.4 Bebouwingsvoorschriften

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| <p>Er wordt de nodige flexibiliteit voorzien inzake grootte en afmetingen van de percelen binnen de bestemmingszone. Een perceel heeft echter wel een maximale oppervlakte van 1,0ha. De mogelijkheid dient geboden te worden om het terrein gefaseerd in te nemen, naargelang de ruimtevraag van het betreffende bedrijf.</p> <p>De inplanting van de gebouwen dient op minimum 5m van de zone voor groenbuffer, met uitzondering van gebouwen binnen de perimenter voor kleinschalige waterzuivering, en op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren. Als gevolg van deze inplanting mag geen buitensporige hinder ontstaan op aanpalende percelen. De toegankelijkheid voor de brandweer dient in elk geval gegarandeerd.</p> <p>De hoogtes van de gebouwen dienen verenigbaar te zijn met deze van de omliggende bebouwing. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 8m. Dakuitbouwen voor liftkokers, lichtkoepels, schouwen, enz. met een maximumhoogte van 2,5m boven het dakniveau worden toegelaten. Silo's, verluchtingskanalen en rookkanalen, allen beperkt in grondoppervlakte, kunnen, in afwijking van voorgaande, een grotere hoogte hebben, maximaal gelijk aan hun afstand tot de zonegrens.</p> <p>De dakvorm is vrij. In geval van hellende daken zullen de dakhellingen maximaal 45° bedragen. Voor dakbedekking van schuine (dakhelling >25°) en gebogen daken zijn asfalt- en bitumenbekleding verboden.</p> <p>De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn, landschappelijk inpasbaar en landschapsbeeldondersteunend. Bovendien dienen voor de buitenwanden materialen en constructiewijzen gehanteerd die tot een aanvaardbare geluidsisolatie leiden.</p> | |

8.2.5 Ontsluiting



| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| <p>De ontsluitingsweg van het bedrijventerrein is uitsluitend gericht op de N47 ter hoogte van de op het grafisch plan aangeduide plaats.</p> <p>De interne ontsluitingswegen worden aangelegd met het oog op een zo hoog mogelijk rendement aan bedrijfsoppervlakte.</p> <p>Langs de zuidelijke grens van het bedrijventerrein wordt een fiets- en wandelpad ingericht dat fungeert als verbinding met het aanpalende buurtpark. Aan de noordelijke grens wordt een doorsteek naar en aansluiting op de voetweg nr. 27 voorzien, die ook fungeert als landbouwontsluitingsweg.</p> | |

8.2.6 Fasering

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De verkoopbare oppervlakte van het bedrijventerrein dient ontwikkeld te worden met aandacht voor zuinig ruimtegebruik en gefaseerde inname. Er wordt geopteerd om via een flexibele indeling van de ruimte een optimale invulling te bekomen van de verkoopbare oppervlakte die gerelateerd is aan de effectieve vraag van de ondernemers en/of investeerders.

Toelichting

8.2.7 Perimeter voor groenbuffer

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De ontwikkelaar staat in voor de aanleg en inrichting van de groenbuffer.

De aanleg van de wegenis en de buffer dienen onderwerp te zijn van één stedenbouwkundige vergunning. De groenaanleg dient voor de totaliteit van het bedrijventerrein te worden uitgevoerd.

De groenbuffer dient richtinggevend een minimale breedte te hebben van 10m. Enkel indien dit om duidelijk aantoonbare redenen plaatselijk niet mogelijk is (bijvoorbeeld omdat de bestaande bebouwing te dicht bij de perceelsgrens is ingeplant), kan van deze richtinggevende breedte worden afgeweken. De hoogte van deze groenbuffer wordt afgestemd op de hoogte van de te bufferen constructies, met een minimum hoogte van 5m.

Deze groenbuffer moet beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstam- mig streekeigen en functioneel groen. Minstens 20% van deze groenaanleg dient te bestaan uit winter- groene of vroeg in blad komende gewassen.

Binnen de groenbuffer is elke vorm van publiciteit verboden.

Toelichting

De groenaanplant dient vakkundig te gebeuren zodat een afdoende buffering wordt bekomen. Ook de afmetingen dienen afdoende te zijn om een goede landschappelijke integratie te bekomen. Ze dient gereali- seerd het eerste plantseizoen na de uitvoering van de eerste bouwwerken binnen onderhavige bestemmings- zone. Ze dient ook zorgvuldig en vakkundig in stand gehouden te worden, zodat deze te allen tijde haar functie kan vervullen.

8.2.8 Perimeter voor kleinschalige waterzuivering

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Het ontwerp en aanleg van de waterzuivering dient landschappelijk en ecologisch geïntegreerd te worden binnen de globale aanleg van de groenbuffer. De ontwikkelaar staat in voor de goede ruimtelij- ke ordening en de inrichting van het kwzi-station.

Toelichting

8.3 Beheersvoorschriften

8.3.1 Beoordelingscriteria

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|---|
| <p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavige bestemmingszone zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, ondermeer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Conformiteit aan de globale inrichtingsstudie;▪ Zuinig en compact ruimtegebruik;▪ Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik;▪ Landschappelijke inkleeding van het bedrijf met kwalitatieve groenvoorziening;▪ Genomen ruimtelijke maatregelen inzake integraal waterbeheer;▪ Genomen ruimtelijke maatregelen inzake milieu en veiligheid;▪ Genomen maatregelen inzake geluidsisolatie. | <p>Een bijkomende motiveringsnota, gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat de aanvraag voldoet aan de beoordelingscriteria.</p> <p>Het niet voldoen aan onder meer deze criteria kan een motivering zijn om het dossier als onvolledig te beschouwen.</p> <p>Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan dus, niettegenstaande het voldoet aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, onontvankelijk verklaard worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling.</p> |

8.3.2 Algemeen bedrijfsplan

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| <p>Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient het bedrijf een algemeen bedrijfsplan te voegen. Het algemeen bedrijfsplan dient minimaal getoetst aan de beoordelingscriteria van artikel 8.3.1. Het algemeen bedrijfsplan dient, zowel als bestaande toestand als ontworpen toestand, minimum de volgende gegevens aan te duiden:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ De weg(en) waaraan het goed paalt, met de aanduiding van de in- en uitritten tot het bedrijf vanaf deze openbare weg;▪ Het bovenaanzicht van het volledige terrein met een aanduiding van de geplande werken of handelingen;▪ Bestaande of geplande maatregelen ten behoeve van de waterbeheersing;▪ Milieutechnische installaties;▪ Parkeerplaatsen;▪ Stapelplaatsen in open lucht;▪ 4 terreinprofielen, vanuit de 4 windrichtingen, met de aanduiding van de geplande werken of handelingen en aanduiding van de groenaanplant, waarop te zien is hoe de bedrijfsgebouwen zich zullen integreren in het landschap vanwege de groenaanplant. | |

8.3.3 Perimeter voor groenbuffer

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|-------------|
| De beheerder van het lokaal bedrijventerrein staat in voor het beheer van deze groenbuffer. Deze dient op geregelde tijdstippen het groen, aangeplant binnen deze zone, te onderhouden, snoeien, enz. om de landschappelijke inkleeding van de zone te behouden. | |

8.3.4 Perimeter voor kleinschalige waterzuivering

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| De beheerder van het lokaal bedrijventerrein staat in voor het beheer van het kwzi-station. Deze dient op geregelde tijdstippen het station te onderhouden om de landschappelijke inkleeding van de zone te behouden. | |

8.4 Recht van voorkoop



| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|---|
| Op alle percelen binnen de op het plan aangeduide contour is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing. Het recht van voorkoop wordt gegeven aan de gemeente Opwijk en aan de betrokken intercommunales voor de duur van 15 jaar te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het RUP. | Het recht van voorkoop wordt toegekend om het bedrijventerrein en de voorziene bufferstrook te kunnen realiseren en op die manier zonevreemde lokale bedrijven herlokalisatiemogelijkheden te bieden. |

ARTIKEL 9 ZONE VOOR PARK EN OPENBAAR GROEN

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Overig groen'



9.1 Bestemmingsvoorschriften

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|-------------|
| <p>De percelen of delen van percelen binnen onderhavige zone worden bestemd als parkzone en openbaar groen. Deze zone functioneert als belangrijke en kwaliteitsvolle groene ruimte (buurtpark) in het plangebied. Zij heeft een openbaar karakter en heeft esthetische, sociale, recreatieve en/of natuurlijke functies voor de buurt.</p> <p>Benevens een fiets- en wandelpad kan het gebied eveneens nutsvoorzieningen, wandelwegen, rustbanken e.d. omvatten in functie van de bestemming. Infrastructuurwerken en installaties, nodig in het kader van de waterhuishouding, zijn toegelaten. Verblijfsaccommodatie is in deze zone niet toegelaten.</p> | |

9.2 Inrichtingsvoorschriften

9.2.1 Inrichtingsstudie

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|-------------|
| <p>Voor de inrichting van de zone dient een globale inrichtingsstudie te worden opgemaakt die rekening houdt met de onderstaande inrichtingsvoorschriften. Op basis van deze inrichtingsstudie kan overgegaan worden tot de eigenlijke aanleg van het buurtpark.</p> | |

9.2.2 Bebouwingsvoorschriften

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|-------------|
| <p>Gesloten constructies zijn niet toegelaten. Enkel open constructies en verhardingen in functie van de bestemming zijn onder meer toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Schuilhuisjes;▪ Wandelwegen en dienstwegen;▪ Zitbanken;▪ Speeltuigen;▪ Gemeentelijke informatieborden. <p>Ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, telefoon, riolering enz. kunnen worden aangelegd indien deze worden gebundeld. Bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties zijn niet toegelaten.</p> | |

9.2.3 Aanleg van het buurtpark

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| <p>De zone dient een globale natuurlijke aanleg te krijgen waarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van streekeigen heester- en boomsoorten ten einde passieve recreatie (spelen, wandelen, zitten, rusten) mogelijk te maken.</p> <p>Het bebossen met een heester- en bomenbestand dat niet volledig bestaat uit streekeigen soorten is niet toegelaten.</p> <p>Het wijzigen van het reliëf van de bodem is niet toegelaten, tenzij met het oog op natuurbehoud, landschapsherstel of integraal waterbeheer. Het permanent verlagen van de grondwaterstand is niet toegelaten.</p> <p>De verhardingsmaterialen zijn waterdoorlatend. Kws- en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten.</p> <p>Reclame is niet toegelaten.</p> | |

9.3 Beheersvoorschriften

9.3.1 Actiegerichtheid

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| <p>De bevoegde overheid staat in voor realisatie en uitvoering van het buurtpark conform de bepalingen binnen onderhavig gemeentelijk RUP.</p> <p>De bevoegde overheid staat in voor het beheer van het buurtpark en dient op geregelde tijdstippen het groen, aangeplant binnen deze zone, te onderhouden, snoeien, enz. om de landschappelijke inkleeding van de zone te bewerkstelligen.</p> | |

9.4 Recht van voorkoop



| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|---|
| | <p>Het recht van voorkoop wordt toegekend om het lokale buurtpark te kunnen realiseren. Dit draagt bij tot de buffering van het lokale bedrijventerrein en de landschappelijke kwaliteit van de omgeving.</p> |

ARTIKEL 10 ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS MET VERBINDINGSFUNCTIE

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Lijninfrastructuur'



10.1 Bestemmingsvoorschriften

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De gronden op het grafisch plan gelegen binnen onderhavige zone zijn bestemd voor openbare wegen met een verbindingfunctie en daarbijhorende vrije ruimten. Deze zone is bedoeld als bestemming van de huidige wegeninfrastructuur.

Toelichting

Deze zone is van toepassing op de N47 (Steenweg op Dendermonde), de Steenweg op Aalst, de Nijverseelstraat en gedeelte Coenstraat.

10.2 Inrichtingsvoorschriften

10.2.1 Rooilijn en bouwlijn

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

10.2.1.1 Algemene inrichtingsvisie

De ontworpen bouwlijn wordt, onverminderd de inrichtingsvoorschriften van artikel 1 en artikel 2, principieel vastgelegd op (zie figuur):

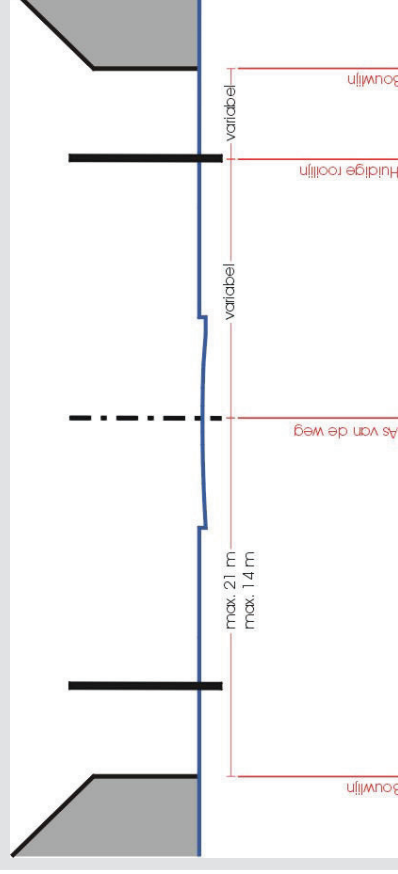
- 2,1 m uit de weg van de N47;
- 1,4 m uit de weg van de Steenweg op Aalst en de Nijverseelstraat.

Mits een gemotiveerd inrichtingsplan, dat gevoegd wordt bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, kan van deze afstand worden afgeweken aan de hand van de bestaande bouwlijn van de aanpalende percelen in zoverre het gaat om behoorlijk vergunde en niet verkrotte woningen en/of handelspanden.

10.2.1.2 Uitzonderingsmaatregel

De enige uitzondering hierop situeert zich in de Steenweg op Aalst ter hoogte van het huis nr. 82. De bestaande rooilijn belemmert hier de veilige doorgang van het fiets- en voetgangersverkeer. De ontworpen rooilijn en bouwlijn ligt in het verlengde van de aanpalende percelen.

Toelichting



10.2.2 Verhardingen en voorzieningen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Onderhavige percelen of perceelsdelen mogen verhard worden ten behoeve van wegvakken, parkeerstroken, pleinen, fiets- en voetpaden en andere voor het verkeer noodzakelijke elementen.

Binnen onderhavige zone zijn kleine gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemene nut (zoals elektriciteitscabines, telefooncabines, schuilhokjes, enz.) toegelaten, voorzover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruikers niet hinderen.

10.2.3 Bijzondere voorzieningen

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|-------------|
| <p>Signalisatie, verlichting en straatmeubilair zijn eveneens toegelaten onder dezelfde voorwaarden. Bij de inrichting van onderhavige bestemmingszone staat de vlotte verkeersdoorstroming voorop, rekening houdend met de veiligheid van de zwakke weggebruiker.</p> <p>Fietspaden dienen dermate gedimensioneerd opdat ze hun functie als bovenlokale fietsroute kunnen vervullen. De oversteekplaatsen dienen op een veilige manier ingericht. Ter hoogte van oversteken voor fietsers en voetgangers dienen snelheidsremmende maatregelen genomen voor het mechanisch verkeer. Deze oversteekplaatsen moeten ook ruimtelijk gesignaleerd worden (d.m.v. kleine niveaunderschillen, veranderend materiaalgebruik, kleurgebruik, asverschuingen, verkeersborden, enz.).</p> | |

10.2.4 Groenvoorzieningen

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| <p>Voor zover de breedte van de zone voor openbare wegenis en daarbij horende vrije ruimtes dit toelaat moet het straatbeeld voorzien worden van groenelementen.</p> <p>Voor de N47 wordt een gediversifieerde groeninrichting voorgesteld die rekening houdt met het open of gesloten karakter langsheen deze weg.</p> | |

10.3 Beheersvoorschriften

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|-------------|
| <p>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, snoeien, enz. om te bewerkstelligen dat het openbaar groen de verkeersbewegingen van alle weggebruikers niet zou belemmeren.</p> | |

ARTIKEL I I ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS MET VERBLIJFSFUNCTIE

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Lijninfrastructuur'



11.1 Bestemmingsvoorschriften

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|---|
| De gronden op het grafisch plan gelegen binnen onderhavige zone zijn bestemd voor openbare wegen met een verblijfsfunctie en daarbijhorende vrije ruimten. Deze zone is bedoeld als bestemming van de huidige wegeninfrastructuur. | Deze zone is van toepassing op Kerseveld, Kerseveldmeers, Nijerseelveld, Hoeverstraat, Hofweg, Luikenweg, 't Luik, Rodeveld, Dageraadweg, gedeelte Steenweg op Aalst en gedeelte Steenweg op Dendermonde. |

11.2 Inrichtingsvoorschriften

11.2.1 Rooilijn en bouwlijn

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| De ontworpen bouwlijn wordt principieel vastgelegd op 10m uit de weg van deze wegen, onverminderd de inrichtingsvoorschriften van artikel 1 en artikel 2. | |
| Mits een gemotiveerd inrichtingsplan, dat gevoegd wordt bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, kan van deze afstand worden afgeweken aan de hand van de bestaande bouwlijn van de aanpalende percelen in zoverre het gaat om behoorlijk vergunde en niet verkrotte woningen en/of handelspanden. | |

11.2.2 Verhardingen en voorzieningen

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| Onderhavige percelen of perceelgedelen mogen verhard worden ten behoeve van wegvakken, parkeerstroken, pleinen, fiets- en voetpaden en andere voor het verkeer noodzakelijke elementen. | |
| Binnen onderhavige zone zijn kleine gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemene nut (zoals elektriciteitscabines, telefooncabines, schuilhokjes, enz.) toegelaten, voorzover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruikers niet hinderen. | |

11.2.3 Bijzondere voorzieningen

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| Signalisatie, verlichting en straatmeubilair zijn eveneens toegelaten onder dezelfde voorwaarden. Bij de inrichting van onderhavige bestemmingszone staat de ontsluitingsfunctie voorop, rekening houdend met de veiligheid van de zwakke weggebruiker. | |
| Bij de inrichting van deze zone dienen maatregelen getroffen om de aanleg van de publieke ruimte dusdanig te concipiëren zodat de snelheid van het gemotoriseerd verkeer plaatselijk kan beperkt worden tot 30km/u. Snelheidsremmende maatregelen zoals verkeersplateaus, asverschuivingen, wegversmallingen en andere dienen gehanteerd om dit te bekomen. | |

Binnen deze zone geldt het principe van menging van verkeer. Scheiding tussen mechanisch verkeer en fietsverkeer is dus niet noodzakelijk. Wel dient de inrichting dusdanig geconcentreerd zodat deze hun functie als lokale fietsroute kunnen vervullen.

11.2.4 Groenvoorzieningen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Voor zover de breedte van de zone voor openbare wegenis en daarbij horende vrije ruimtes dit toelaat moet het straatbeeld voorzien worden van groenelementen.

Toelichting

11.3 Beheersvoorschriften

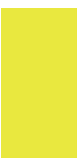
Verordende stedenbouwkundige voorschriften

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, snoeien, enz. om te bewerkstelligen dat het openbaar groen de verkeersbewegingen van alle weggebruikers niet zou belemmeren.

Toelichting

ARTIKEL 12 ZONE VOOR FIETS- EN VOETGANGERSONTSLUITING

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Lijninfrastructuur'



12.1 Bestemmingsvoorschriften

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|--|---|
| De gronden op de grafisch plankaart gelegen binnen onderhavige zone zijn bestemd voor de uitbouw van een fiets- en voetgangersontsluiting. | Deze zone is van toepassing op de Leirekensroute. |
| Deze zone is bedoeld voor het behoud en de verlenging van de bestaande doorsteken voor traag verkeer. | |

12.2 Inrichtingsvoorschriften

12.2.1 Verhardingen en voorzieningen

| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| De verhardingen ten behoeve van deze fiets- en voetgangersontsluiting dienen aangelegd in kws- of monoliete betonverhardingen. Binnen onderhavige zone zijn kleine gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemene nut (zoals elektriciteitscabines, telefooncabines, schuilhokjes, enz.) toegelaten, voorzover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruikers niet hinderen. | |

12.2.2 Bijzondere voorzieningen

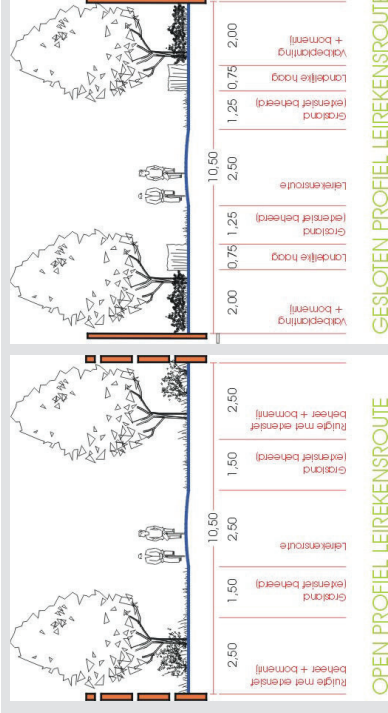
| Verordende stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
|---|-------------|
| Signalisatie, verlichting en straatmeubilair zijn eveneens toegelaten onder dezelfde voorwaarden. De plaats van deze ontsluiting is slechts bij wijze van aanduiding aangegeven en kan qua situering in de ruimte beperkt verschuiven. | |

12.2.3 Groenvoorzieningen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Deze ontsluitingen voor traag verkeer dienen zich in het landschap te integreren, ondermeer door de aanplant van begeleidend groen. Daartoe wordt een gediversifieerde groeninrichting voorgesteld die rekening houdt met het open of gesloten karakter langsheen de Leirekensroute. Er worden twee types profielen gehanteerd met een specifieke inrichting van het openbaar domein: (1) een open en (2) gesloten profiel.

Toelichting



12.3 Beheersvoorschriften

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

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, snoeien, enz. om te bewerkstelligen dat het openbaar groen de verkeersbewegingen van alle weggebruikers niet zou belemmeren.

Toelichting