

RUP Wautersstraat

VOORSCHRIFTEN



Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Pastorijstraat 21 • 1600 Sint-Pieters-Leeuw

tel. 02 371 22 11

d+aCONSULT.
ruimte voor ideeën



colofon

RUP Wautersstraat

Opdrachtgever:

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Ann Lambrechts

Erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	voorontwerp	06/07/2010	ala	1.1
2	m.e.r.-screening – dossier voor dienst BGP	21/08/2010-she	she	2.1
		23/12/2010-cd/evl	ala	2.2
	m.e.r.-screening – dossier verzoek tot raadpleging	17/01/2011-evl	ala	2.3
3	plenaire vergadering	04/10/2011-evl	ala	3.1
4	voorlopige vaststelling gemeenteraad (GR1)	15/03/2012-evl	ala	4.1
5	definitieve vaststelling gemeenteraad (GR2)	15/11/2012-evl	ala	5.1

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw in zitting van Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel	Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van tot en met Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel
Onderhavige voorschriften werden gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw, inclusief de aanpassingen aan deze voorschriften voortvloeiende uit de uitgebrachte adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek. Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel	Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw, aanvaarde voorschriften, inclusief de aanpassingen voortvloeiend uit de uitgebrachte adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek. Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel

Inhoudstafel

Algemene bepalingen.....	4
Artikel 1. Voorafgaande bepalingen.....	4
Artikel 2. Terminologie	6
Bepalingen per zone	8
Artikel 3. Woongebied.....	8
Artikel 4. Recreatiegebied Bosmansstadion	13
Artikel 5. Zone voor gemengde bedrijvigheid	16
Artikel 6. Groene parking	24
Artikel 7. Groene verbinding (indicatief)	26
Artikel 8. Buffer.....	27
Artikel 9. Zone voor openbare wegen.....	29
Artikel 10. Zone voor openbare voetwegen.....	30
Artikel 11. Trage wegen (indicatief).....	31
Artikel 12. Verbinding trage wegen (indicatief).....	32

LEESWIJZER

Ieder artikel bestaat uit de eigenlijke verordenende voorschriften en een eventuele toelichting bij dit voorschrift. Deze toelichtingen zijn steeds *cursief* aangeduid en hebben geen enkele verordenende kracht. De toelichtingen zijn slechts richtinggevende verduidelijkingen van de verordenende bepalingen.

Algemene bepalingen

Artikel 1. Voorafgaande bepalingen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) en de provinciale

VERORDENENDE BEPALINGEN

1.1. Algemene bepalingen

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften vullen elkaar aan en kunnen niet los van elkaar geïnterpreteerd worden. Beide hebben verordenende kracht binnen de grenzen van het plan.

1.2. Bestaande vergunde verkavelingen

De voorschriften van de bestaande verkavelingsvergunningen die op het plan feitelijke en juridische toestand en het grafisch plan zijn aangeduid worden opgeheven bij de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

De bestaande vergunde woningen die volgens de voorschriften van de verkavelingen gebouwd zijn mogen behouden blijven. Bij nieuwbouw dienen de voorschriften van het RUP te worden toegepast.

1.3. Nutsleidingen

Het oprichten van noodzakelijke constructies en voorzieningen voor openbaar nut (elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, publieke verlichting, bushaltes, rioleringsvoorzieningen, ...) en het uitvoeren van verbouwingen aan deze constructies en voorzieningen is toegelaten op voorwaarde dat deze ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden.

1.4. Waterhuishouding en –kwaliteit

Binnen het plangebied wordt duurzaam waterbeheer voorop gesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden moet de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd worden. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadi's, waterpartijen...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opgevangen

stedenbouwkundige verordening hemelwater. Prioriteit moet uitgaan naar herbruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.

De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater dienen te gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel. Indien er geen aansluiting op een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk is, dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of een kleine waterzuiveringsinstallatie (KWZI) te worden aangelegd.

1.5. Verhardingen

Voor toegangswegen, pleinen en parkeerzones moeten de verhardingen worden beperkt tot het strikte minimum, zoals bij zones voor zware belastingen en/of veelvuldig gebruik, betreding door rolstoelgebruikers en dergelijke.

Verhardingen in de onbebouwde ruimte dienen tot een minimum beperkt te worden. Bovendien moeten de noodzakelijke verhardingen in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende en/of halfverharde materialen.

1.6. Voorafgaande bepalingen inzake archeologisch erfgoed

Voor de aanvang van alle bouwwerken die aanzienlijke bodemingrepen vereisen, dient men de mogelijkheid tot archeologische prospectie te verzekeren. De bevoegde diensten van de Vlaamse overheid beslissen over de noodzaak van archeologische prospectie en over eventuele aanvullende archeologische onderzoeken.

Artikel 2. Terminologie

TERM

45°-regel

aaneengesloten bebouwing, gesloten bebouwing of lintbebouwing

B/T – Bebouwingsindex (%)

bouwlaag

bruto verkoopsooppervlakte

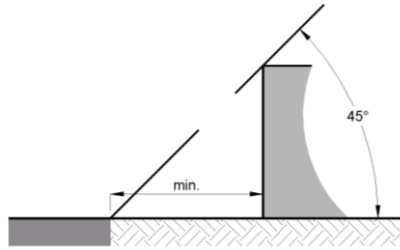
complementaire activiteiten

G/T Groenterreinindex (%)

halfopen bebouwing

hoofdbestemming

VERKLARING



Bij toepassing van de 45° regel wordt opgelegd dat een gebouw niet opgericht kan worden op een afstand kleiner dan zijn bouwhoogte. Tevens volgt uit deze regel, dat een gebouw, ten opzichte van een vastgelegde grens, niet hoger mag zijn dan de afstand tot die grens.

← schematische voorstelling: de 45°-regel is bepalend voor de minimaal te respecteren bouwafstand en/of bepalend voor de maximaal toelaatbare bouwhoogte

Alle bebouwing opgericht met gemene zijgevels of wachtgevels om aldus met de aanpalende bebouwing een bouwlint te vormen. De kopgebouwen van een bouwlint kunnen opgevat zijn als driegevelwoning.

De verhouding van de bebouwde (incl. overdekte) oppervlakte tot de totale oppervlakte van het terrein waarop gebouwd wordt.

Horizontaal gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloerniveaus, of tussen een vloer en het dak.

De bruto verkoopsooppervlakte bestaat uit de netto verkoopoppervlakte, reserve, technische en sociale lokalen, bureaus en andere handelsruimten, inclusief verkoopoppervlakte in open lucht.

Complementaire activiteiten zijn activiteiten die aanvullend zijn bij de hoofdbestemming, er in samenhang mee voorkomen en perfect verweefbaar zijn. Vb. bakker en postkantoor in woonweefsel.

De verhouding van de oppervlakte aan groen en water ten opzichte van de totale oppervlakte van een terrein.

Alle bebouwing met één gemene zijgevel of wachtgevel, opgevat om gekoppeld te worden met een andere halfopen bebouwing of gesloten bebouwing.

De hoofdbestemming is de verplicht te realiseren bestemming. De hoofdbestemming neemt minimaal 50% van de totale functies binnen de betrokken zone in. Een hoofdbestemming kan voorkomen met een nevenbestemming of ondergeschikte bestemming.

kroonlijst	Het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak. De kroonlijsthoogte wordt gemeten van het maaiveld tot de onderkant van de kroonlijst.
logies	Onder logies wordt de mogelijkheid om te overnachten in bijvoorbeeld een hotel, pension of woonhuis, dit laatste als bed and breakfast, verstaan.
nevenbestemming	Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming die maximaal 50% van de totale oppervlakte mag innemen.
open bebouwing	Aan alle zijden vrijstaande bebouwing waarvan alle gevels zijn opgevat als definitieve buitengevel.
overdruk	Overdrukken worden aangeduid boven de hoofdbestemmingen. Ze hebben betrekking op de inrichting van bepaalde gebieden en/of verschaffen bijkomende gegevens over de toepasbaarheid van bijzondere regelingen in deze gebieden
parkeerplaats	Onder parkeerplaats wordt verstaan hetzij een gesloten garage, hetzij een standplaats in een gesloten ruimte of in de open lucht, daartoe speciaal aangelegd en uitgerust en door de vergunning verlenende overheid geschikt bevonden.
tuin	Alle ruimte naast en achter de hoofdbebouwing op een perceel in woongebied.
V/T – Vloerterreinindex (%)	De verhouding van de totale vloeroppervlakte tot de totale oppervlakte van het terrein waarop gebouwd wordt.
voortuin	De onbebouwde ruimte tussen de voorgevel (gelijklopend met de verplichte bouwlijn voor nieuwbouw) en de zone voor openbare wegen.
waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen	Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomiet, grind, natuursteen...

Bepalingen per zone

Artikel 3. Woongebied

Gebiedscategorie: wonen – woongebied

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Woongebieden zijn principieel multifunctionele gebieden waar de verweving van functies het uitgangspunt is. In RUP Wautersstraat staat de woonfunctie echter nadrukkelijk centraal. De verweving met andere functies wordt beperkt tot de gelijkvloerse verdieping.

Zorgwoningen zijn toegelaten overeenkomstig de vigerende wetgeving en worden niet beschouwd als meergezinswoningen.

VERORDENENDE BEPALINGEN

3.1. Bestemming

3.1.1 Algemeen

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen mogen enkel ingericht worden op de gelijkvloerse verdieping, met uitzondering van logies die ook op de verdiepingen worden toegelaten.

3.1.2 Zone A voor gesloten bebouwing

Naast de woonfunctie in een- of meergezinswoningen zijn de volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen toegelaten in nevenbestemming:

- handel en horeca;
- kleinschalige kantoren en vrije beroepen;
- logies met een maximum van 8 kamers.

3.1.3 Zone B voor halfopen bebouwing

Naast de woonfunctie in eengezinswoningen zijn de volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen toegelaten in nevenbestemming:

- horeca;
- kleinschalige kantoren en vrije beroepen
- logies met een maximum van 8 kamers.

Het woonweefsel van de P. Basteleusstraat bestaat in hoofdzaak uit traditionele ééngezinswoningen, opgevat als rijwoningen onder zadeldak. De hoogte van de verdiepingen is een basiskwaliteit van de vaak sobere woningen. De bijhorende traditionele gevelopbouw, met een verticale articulatie in traveeën, is bepalend voor het straatbeeld. Deze kenmerken worden als basis gehanteerd voor de verdere evolutie van de bebouwing en worden doorvertaald in de bouwvoorschriften, ondermeer door de hoge minimale kroonlijsthoogte.

Bij nieuwbouw of verbouwing van de dakconstructie, dienen eventuele installaties voor de aanwending van zonne-energie zoveel mogelijk architecturaal geïntegreerd te worden.

3.2. Inrichting

3.2.1 Algemeen

Bouwlagen

Twee bouwlagen en een dakverdieping mogen worden gerealiseerd.

Inplanting van de bebouwing

De bouwdiepte, gemeten vanaf de verplichte bouwlijn, bedraagt maximaal 15 m op de gelijkvloerse verdieping en 12 m op de overige verdiepingen.

Vloerpas

De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping van nieuw op te richten bebouwing mag niet onder het straatpeil liggen.

Bouwhoogte

Standaard twee bouwlagen, de kroonlijsthoogte bedraagt minimaal 5 m en maximaal 7 m.

Dakvorm

De dakvorm is vrij te kiezen met volgende voorwaarden.

- De nok mag nooit hoger worden geplaatst dan 6 m boven de kroonlijst.
- Bij hellende daken wordt de nok van het hoofddak parallel aan de straatrichting geplaatst.
- Dakverdiepingen, ingericht onder plat dak, worden aan de straatzijde ingeschreven binnen de imaginaire ruimte gevormd door een dakverdieping onder hellend dak met een dakhelling van 45° vanaf de kroonlijsthoogte.
- De afwachting van een dakverdieping ingericht onder plat dak mag nooit hoger reiken dan 10 m.
- Onderbrekingen van hellende daken in functie van dakkapellen, inwendige terrassen of balkons, mogen nooit meer dan de helft van de gevelbreedte beslaan.

Uitsprongen in het gevelvlak

Uitsprongen van het gevelvlak zijn toegelaten over maximaal 1/3^e van de geveloppervlakte en een diepte van maximaal 50 cm, vanaf 2,5 m boven het maaiveldniveau en op een afstand van minstens 60 cm te behouden ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen.

De (groen)inrichting van de voortuin draagt bij aan de waarde van de bebouwing en de kwaliteit van het straatbeeld.

Materiaalgebruik

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen en bijgebouwen moeten, wat de keuze van materialen en de afwerking betreft, met de kwaliteit van de voorgevel worden behandeld. De materialen zijn zowel duurzaam als architecturaal gemotiveerd door kleur, vormgeving en afstemming met de omgeving.

Parkeervoorzieningen bij meergezinswoningen

Bij de realisatie van meergezinswoningen (vanaf 3 woongelegenheden) dient op eigen terrein of in of onder het bouwvolume voorzien te worden in minimaal 1 parkeerplaats per woongelegenheid. Er dient tevens voorzien te worden in ruimte voor fietsenstallingen.

Onbebouwde ruimte – voortuinen

De voortuin is bestemd voor groeninrichting, toegangen en opritten.

De G/T bedraagt minstens 0,5.

Verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van toegangen en opritten. Verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

Overige onbebouwde ruimte

De overige onbebouwde ruimte kan aangewend worden voor de inrichting van tuinen en groene ruimte bij de toegelaten aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.

De onbebouwde ruimte is bestemd voor groeninrichting, terrassen en constructies.

De G/T bedraagt minstens 0,7.

De gezamenlijke oppervlakte van alle overdekte constructies mag nooit meer dan 10% van de volledige onbebouwde oppervlakte bedragen en wordt beperkt tot maximaal 30 m². Constructies worden opgericht onder volgende voorwaarden:

- maximale kroonlijsthoogte 3 m, dakvorm vrij, nokhoogte max. 5 m;
- alle zichtbare wanden in hout, glas of dezelfde materialen als het hoofdgebouw;
- een minimale afstand van 2 m tot de eigendomsgrenzen wordt bewaard. Enkel met akkoord van de aanpalende eigenaar(s) kan hiervan afgeweken worden.

Verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van opritten en terrassen. Deze verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

Met bestaande duurzame constructies wordt bedoeld: constructies opgetrokken op een fundering, in duurzame materialen als baksteen, beton, staalstructuur, hout of een combinatie van deze.

Hergebruik van bestaande gebouwen in tuinen

Bestaande duurzame, vergunde of vergund geachte constructies in tuinen kunnen hergebruikt en verbouwd worden binnen hun bestaande volume. De inrichting van de woonfunctie in deze gebouwen is verboden. Indien de totale bouwoppervlakte van deze constructies 30 m² of meer bedraagt, wordt de oprichting van andere overdekte constructies in de betreffende tuinen verboden.

Natuurlijk reliëf

Het natuurlijke peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m afstand van de eigendomsgrenzen. De overgang tussen het gewijzigde peil en het natuurlijke peil, dient steeds door middel van een talud zonder keermuurconstructie te worden ingericht.

Afsluitingen

Afsluitingen van voortuinen hoger dan 50 cm zijn verboden. Andere eigendommen mogen afgesloten worden door middel van hagen, tuinmuren in baksteenmetselwerk, hout of paal-, draad- en hekwerk al dan niet in combinatie met haagstructuren. De maximale hoogte van de afsluitingen bedraagt 2m.

3.2.2 Zone A voor gesloten bebouwing

De bestemmingsgrens aan de zijde van de openbare wegen geldt als verplichte bouwlijn.

De minimale kavelbreedte voor gesloten bebouwing bedraagt 6 m, de maximale kavelbreedte bedraagt 10m.

Halfopen bebouwing kan uitzonderlijk aanvaard worden indien:

- het aanpalende perceel gelegen is in een andere bestemming;
- minstens 3 m vrije ruimte wordt bewaard ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen;
- de mogelijkheid om het aanpalende perceel te bebouwen met een volwaardige halfopen bebouwing gewaarborgd blijft;
- en/of indien via een gemeenschappelijk ontworpen carport wordt aangesloten op de aanpalende bebouwing.

Garagepoorten in de voorgevel zijn verboden, uitgezonderd indien een gevelbreedte van minstens 7 m beschikbaar is. In deze gevallen mag de garagepoort doorgang geven naar de tuin.

Verder blijven de algemene voorschriften ongewijzigd.

3.2.3 Zone B voor halfopen bebouwing

Er kunnen maximaal 4 woningen gekoppeld worden.

De minimale kavelbreedte bedraagt 7 m, de maximale kavelbreedte 15 m.

De afstand van de bebouwing tot de onbebouwde kavelgrens bedraagt minstens 3 m.

De verplichte bouwlijn ligt op 6 m van de bestemmingsgrens met de openbare weg.

Verder blijven de algemene voorschriften ongewijzigd.

Artikel 4. Recreatiegebied Bosmansstadion

Gebiedscategorie: recreatie

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Onder de recreatieve voorzieningen vallen voetbal, atletiek, overige pleinsporten, buurtspeelplein, wandeltracés...

Op schaal van de gemeente is de inrichting van een lokale recreatieve knoop met 3 voetbalvelden (waarvan één uitgerust als wedstrijdveld met de bijhorende voorzieningen), oefenvelden voor jeugdspelers en een atletiekpiste gewenst.

VERORDENENDE BEPALINGEN

4.1 Bestemming

Dagrecreatie in open lucht met bijhorende voorzieningen, ingericht op schaal van de gemeente en de buurt.

Het recreatiegebied is niet toegankelijk voor gemotoriseerde voertuigen, uitgezonderd in kader van onderhoud, organisatie en voor veiligheidsdiensten. De inrichting van parkeerplaatsen voor gemotoriseerde voertuigen binnen het recreatiegebied is verboden.

4.2 Inrichting

4.2.1 Algemeen

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemmingen zijn toegelaten, zover ze voldoen aan de volgende voorwaarden.

- de recreatieve voorzieningen moeten zodanig worden ingeplant dat de druk op de omgeving tot een minimum wordt beperkt;
- de buffer dient gelijktijdig met het recreatiegebied aangelegd te worden.

Bij de vergunningsaanvraag dient ter informatieve titel een inrichtingsplan te worden gevoegd met locatie van de ingrepen (sportvelden, speelplein, constructies, buffers, ontsluitingstracés en dergelijke).

4.2.2 Bebouwing

De volgende constructies zijn toegelaten.

Voetbalinfrastructuur en overige pleinsporten

Cafetaria, kleedkamers, sanitair, bergruimte en overige bijhorende voorzieningen in kader van recreatie kunnen worden opgericht in een gebundeld geheel. Daarnaast mogen bij de voetbalvelden en de atletiekpiste tribunes worden opgericht.

Maximale bebouwde oppervlakte: 1000 m².

De hoogte van de gebouwen (het afgewerkte dak) bedraagt minimaal 6 en maximaal 12 m. Hierin mogen

Het respecteren van de 45°-regel impliceert dat een gebouw met een hoogte van 12 m op minimaal 12 m van de grens van het woongebied moet ingeplant worden (5 m buffer + 7 m overige open ruimte).

maximaal 2 bouwlagen ingericht worden. De tribunes mogen doorlopend van op het grondpeil worden opgetrokken tot aan de maximale bouwhoogte van 12 m. De overige functies mogen zowel naast als onder of boven de tribune worden ingeplant.

Dakhelling: vrij

Materiaalgebruik: enkel duurzame materialen in functie van een kwalitatief architecturaal resultaat zijn toegelaten.

Inplanting: de bebouwing moet zodanig ingeplant worden dat de 45°-regel t.o.v. de grens van het woongebied wordt gerespecteerd

Tribunes en kleinschalige schuilhokken (dugouts)

Tribunes en kleinschalige schuilhokken (dugouts) kunnen worden ingeplant los van de gebundelde constructie onder volgende voorwaarden:

- tribune: als zithelling in natuurlijke materialen, geïntegreerd in de groenaanleg van het recreatiegebied of als verplaatsbare constructie;
- schuilhok: met een maximale hoogte van 3 m.

4.2.3 Sportinfrastructuur

Alle speelvelden mogen worden uitgerust met de daartoe vereiste infrastructuur, overeenkomstig de gangbare maten en materialen. Het gebruik van kunstgras voor de voetbalvelden is toegelaten.

Het plaatsen van verlichting is toegestaan in functie van de veiligheid en het gebruik. Bij de inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting) dient rekening gehouden te worden met de privacy en het comfort van de omwonenden.

4.2.4 Onbebouwde ruimte

Er dient steeds naar een maximale groeninrichting van het recreatiegebied gestreefd te worden.

Alle paden binnen het recreatiegebied worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

De groeninrichting dient te bestaan uit streekeigen plantmateriaal.

Het recreatiegebied dat niet effectief wordt aangewend voor sportvelden, daaraan gerelateerde voorzieningen of speelterrein, dient ingericht te worden met een samenhangende groenaanleg waarbij zowel hoog- en laagstammig groen, struikplanten en grasplantsoenen worden geïntegreerd.

Recreatiegebied Bosmansstadion is niet gelegen aan een zichtlocatie. De visuele hinder van promotionele media voor de omgeving moet tot een minimum worden beperkt.

4.2.5 Promotionele media

De wedstrijdvelden mogen afgeboord worden met promotionele media met een maximale hoogte van 1,2 m.

Andere promotionele media zijn geïntegreerd in de bebouwing en de afsluitingen. Alle promotionele media dienen gericht te zijn naar het recreatiegebied.

4.2.6 Toegankelijkheid

Binnen het recreatiegebied dienen de nodige fietsenstallingen te worden voorzien ter hoogte van de hoofd- en eventuele neventoegang(en) tot het domein. Er dienen minimaal 25 fietsstallingen voorzien te worden per 100 bezoekers van het sportcomplex.

De maximale publieke toegankelijkheid van het recreatiegebied dient gewaarborgd.

De toegang tot het stadion en het wedstrijdveld mag door middel van draadafsluiting worden beperkt.

De toegang tot bepaalde infrastructuren, opgericht voor de realisatie van de buurtspeelplein- en buurtrecreatiefunctie, kan door middel van afsluitingen tot bepaalde tijdstippen worden beperkt. De voorwaarden voor de betreding van deze infrastructuren en van de sportvelden kunnen bij politiereglement worden vastgelegd.

4.3 Beheer

Het recreatiegebied wordt beheerd door de gemeente.

De gemeente kan beheersovereenkomsten afsluiten met de gebruikers van de aanwezige infrastructuur.

Artikel 5. Zone voor gemengde bedrijvigheid

Gebiedscategorie: bedrijvigheid

TOELICHTENDE BEPALINGEN

‘Lokaal’ verwijst naar de schaal van de ruimtelijke effecten op de omgeving, ondermeer op vlak van mobiliteit, uitzicht en terreininname. Door karakter en inrichting van de lokale bedrijven, dient de integratie van het lokaal bedrijventerrein in zijn onmiddellijke ruimtelijke omgeving gewaarborgd te blijven. ‘Lokaal’ verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van de betreffende bedrijven.

VERORDENENDE BEPALINGEN

5.1. Zone voor gemengde bedrijvigheid A

5.1.1 Bestemming

Hoofdbestemming

De bedrijvenzone is bestemd voor bedrijven en de vestiging van bedrijven op eerder lokale schaal met de volgende hoofdbestemming:

- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie;
- logistiek complementaire en logistiek ondersteunende activiteiten,
- bouw- en tuinaannemingsbedrijven.

Nevenbestemming

- Kantoren, opslagruimtes, werkplaatsen, sociale voorzieningen als essentiële aanvulling van de hoofdbestemming binnen dezelfde bedrijfsvoering en op dezelfde bedrijfssite.
- Woonfunctie: constructies met een woonfunctie zijn enkel toegelaten ten behoeve van het besturend en/of bewakend personeel en van het personeel waarvan de aanwezigheid ter plaatse strikt noodzakelijk is. In elk geval dienen dergelijke constructies beperkt te worden tot één per bedrijf - tenzij bij nederlegging van onderhavig RUP er reeds meerdere bedrijfsgebonden woongelegenheden aanwezig zijn - en dienen zij in het bedrijfsgebouw geïntegreerd te worden. De maximale vloeroppervlakte bedraagt 250 m².
- Toonzalen zijn toegelaten indien ze verbonden zijn aan een bedrijf met productie of ambachtelijke activiteit. De vloeroppervlakte van de toonzaal in nevenbestemming mag niet meer dan 30 % van de totale vloeroppervlakte op de bedrijfssite uitmaken.

De volgende activiteiten zijn **niet** toegelaten:

- afvalverwerking met inbegrip van recyclage;
- opslag- en verwerking van schroot en autowrakken;
- verwerking en bewerking van mest of slib;

Met autonome kantoren wordt bedoeld, bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. Bij autonome kantoren is de kantooractiviteit niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.

- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen;
- autohandel niet gebonden aan garage-activiteiten;
- autonome kantoren;
- milieubelastende activiteiten waarvan hinder of gevaar, ondanks maatregelen, niet binnen de grenzen van het eigen bedrijfsterrein wordt gehouden;
- inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

5.1.2 Inrichting

Algemeen

Bij aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning dient ter informatieve titel een inrichtingsplan gevoegd te worden dat aanduidt hoe de bedrijvenzone als geheel wordt ingericht en hoe de aanvraag past in deze globale inrichting. De inrichting gebeurt volgens een globaal plan opdat de volledige en efficiënte invulling van het lokaal bedrijventerrein steeds gewaarborgd blijft. Bij aanvraag van een volgende vergunning kan een aangepast inrichtingsplan worden toegevoegd mits dit plan aangeeft dat de resterende percelen evenwaardig kunnen worden ingevuld en ontsloten.

De inrichting van de bufferstrook en/of groene verbinding die aanpaalt aan of gesitueerd is op het perceel waar de vergunning voor wordt aangevraagd dient in dezelfde stedenbouwkundige vergunningsaanvraag te zijn opgenomen. Deze bufferstrook en/of groene verbinding wordt uiterlijk het plantseizoen na het bekomen van de vergunning aangelegd.

De maximale B/T bedraagt 0,75.

Parkings voor personenwagens moeten verplicht worden aangelegd onder hoogstam.

In de bedrijvenzone kan bijkomende interne wegenis worden voorzien. Deze wegenis dient aan te takken op de ontsluitingsweg van de bedrijvenzone.

Perceelsstructuur

Indien wordt overgegaan tot de herverkaveling van de bestaande perceelsstructuur geldt voor de nieuwe percelen:

- regelmatige kavels van maximaal 2500 m²;
- kavels kunnen per twee worden samengevoegd in functie van 1 bedrijf met totale bedrijfsoppevlakte van maximaal 5000 m².

Implanting van de bebouwing

- de bebouwing wordt opgericht volgens een samenhangend verband met de aanpalende bedrijfskavels. Er kan bewust worden gekozen om de bebouwing van aanpalende kavels, al dan niet, gekoppeld te realiseren. Bij gekoppelde bebouwing mag op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen worden gebouwd om een uniform geheel te verkrijgen met de bebouwing op de aanpalende of achterliggende percelen;
- indien er geen gekoppelde bebouwing wordt voorzien, bedraagt de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen minimaal de hoogte van het gebouw;
- indien de bufferzone behoort tot hetzelfde perceel dient er slechts 5 m afstand te worden voorzien ten opzichte van de bestemmingsgrens met de bufferzone;
- geluidsproducerende activiteiten zoals laad- en loskades worden georiënteerd naar de ontsluitingsweg van de bedrijvenszone en niet richting het aanpalende woongebied;
- per bedrijf kan één woongelegenheid worden ingericht die verplicht ruimtelijk geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw.

Bouwhoogte

Maximale kroonlijsthoogte of afgewerkte rand dakprofiel 12 m. Nokhoogte maximaal 14 m.

Technische installaties en dergelijke zijn toegelaten op het dak doch mogen de maximale hoogte van 14 m niet overstijgen. Verder zijn op het dak toegelaten: installaties voor de benutting van zonne-energie, groendaken voor de opvang en retentie van hemelwater en dakterrassen.

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Materiaalgebruik

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen en bijgebouwen moeten, wat de keuze van materialen en de afwerking betreft, met de kwaliteit van de voorgevel worden behandeld. De materialen zijn zowel duurzaam als architecturaal gemotiveerd door kleur, vormgeving en afstemming met de omgeving.

Onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte bedraagt minstens 25 %. De onbebouwde ruimte mag op ruimtelijk samenhangende wijze aangewend worden voor:

- groenaanleg;

- maatregelen in kader van een duurzaam waterbeheer;
- circulatieruimte;
- opslag in open lucht;
- parkeervoorzieningen;
- accommodaties in kader van de bedrijvigheid.

De oppervlakte aan verhardingen wordt steeds tot het strikt vereiste minimum beperkt. Circulatieruimte, opslag in open lucht en parkeervoorzieningen worden ingericht op waterdoorlatende verhardingen tenzij dit om technische redenen (zoals zwaar verkeer) onmogelijk is of omwille van milieutechnische redenen ongewenst is.

De groenaanleg waarborgt een kwalitatieve kadering van alle bedrijfsinfrastructuur en verzekert een goede visuele afscherming van eventuele opslag in open lucht.

Ontsluiting en parkeren

Alle bedrijven, uitgezonderd de bedrijven die rechtstreeks grenzen aan de zone voor groene parking, dienen op eigen terrein te voorzien in de nodige parkeervoorzieningen voor werknemers en bezoekers. De bedrijven die grenzen aan de zone voor groene parking, gebruiken deze parkeervoorziening voor werknemers en bezoekers.

Voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning voor percelen binnen deze zone dient het inrichtingsplan aangevuld te worden met volgende elementen:

- een bedrijfsvervoersplan;
- een gezamenlijke parkeernota.

Bedrijven aanpalend langs de Bergensesteenweg stemmen de aanleg van parkeervoorzieningen met elkaar af om het aantal individuele aansluitingen met de zone voor openbare wegen tot een minimum te beperken.

Voor het aantal parkeerplaatsen worden volgende minimale richtcijfers gehanteerd:

- 1 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloer;
- 1 parkeerplaats per 50 m² kantoorvloer;
- 1 parkeerplaats per 50 m² bruto verkoopsoppervlakte;
- 1 parkeerplaats per woongelegenheid.

Hiernaast dient er eveneens voorzien te worden in een voldoende aanbod aan fietsstalruimte:

- 1 fietsenstalling per 100 m² bedrijfsvloer;
- 1 fietsenstalling per 50 m² kantoorvloer;
- 1 fietsenstalling per 100 m² bruto verkoopsoppervlakte.

Natuurlijk reliëf

Het natuurlijke peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m afstand van de eigendomsgrenzen. De overgang tussen het gewijzigde peil en het natuurlijke peil, dient steeds door middel van een talud zonder keermuurconstructie te worden ingericht.

Afsluitingen

Afsluitingen in levende en/of dode materialen zijn toegelaten. Waar de afsluitingen grenzen aan de buffers, de de zone voor groene parking en aan het recreatiegebied Bosmansstadion dienen zij verplicht te worden gerealiseerd in draadwerk met palen en in combinatie met een haagstructuur van minimaal 2 m hoog.

5.2. Zone voor gemengde bedrijvigheid B

De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van art. 5.1 – zone voor gemengde bedrijvigheid A zijn van toepassing. Ze worden aangevuld met een aantal bijkomende bepalingen. Indien er tegenstrijdigheden zijn, gelden de bepalingen van art. 5.2.

5.2.1 Bestemming*Aanvullende hoofdbestemming*

- Bestaand tuincentrum
- Bestaande kleinhandelsactiviteiten kunnen behouden blijven.
 - Op percelen waar bij het in werking treden van dit RUP kleinhandel was die kleiner is dan 150 m² bruto verkoopsoppervlakte wordt de maximale bruto verkoopsoppervlakte beperkt tot 150 m².
 - Op percelen waar bij het in werking treden van dit plan een kleinhandel aanwezig was met een bruto verkoopsoppervlakte groter of gelijk aan 150 m² kan de bruto verkoopsoppervlakte maximaal met 15% toenemen.
 - Indien een bestaande, hoofdzakelijk vergunde kleinhandel groter dan 150 m² bruto verkoopsoppervlakte geheel of gedeeltelijk wordt afgebroken of van functie gewijzigd, kan na de realisatie van de werken of de functiewijziging de hoofdzakelijk vergunde bruto verkoopsoppervlakte worden overgedragen aan een ander perceel. Samen met de bruto verkoopsoppervlakte wordt ook de maximale uitbreiding van die bruto verkoopsoppervlakte met 15% ten opzichte van de bruto verkoopsoppervlakte die aanwezig was bij het in werking treden van dit plan overgedragen.

Aanvullende nevenbestemming

- Op de verdiepingen kunnen meergezinswoningen worden gerealiseerd indien de activiteiten op het

gelijkvloers verweefbaar zijn met de woonfunctie.

5.2.2 Inrichting

Bouwhoogte, bouwlagen, woonlagen

Maximale kroonlijsthoogte of afgewerkte rand dakprofiel 12 m. Nokhoogte maximaal 14 m.

Aantal bouwlagen: maximaal 3 – aantal woonlagen maximaal 2

Technische installaties en dergelijke zijn toegelaten op het dak doch mogen de maximale hoogte van 14 m niet overstijgen. Verder zijn op het dak toegelaten: installaties voor de benutting van zonne-energie, groendaken voor de opvang en retentie van hemelwater en dakterrassen.

Parkeervoorzieningen bij meergezinswoningen

Bij de realisatie van meergezinswoningen (vanaf 3 woongelegenheden) dient op eigen terrein of in of onder het bouwvolume voorzien te worden in minimaal 1 parkeerplaats per woongelegenheid. Er dient tevens voorzien te worden in ruimte voor fietsenstallingen.

Buitenruimte bij woongelegenheden

Per woongelegenheid dient er voorzien te worden in minimaal 6 m² aan (semi-)private buitenruimte, hetzij grondgebonden hetzij in de vorm van in- of uitpandige terrassen.

5.3. Zone voor tuincentrum (overdruk)

5.3.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor het tuincentrum.

Bij uitdoving van de huidige activiteit geldt de onderliggende bestemming van het grafisch plan volgens artikel 5.2 als hoofdbestemming.

5.3.2 Inrichting

Uitgezonderd de volgende specifieke bepalingen blijven de voorschriften van artikel 5.2 van kracht.

Voor het bestaande tuincentrum kan een nieuwbouw worden opgetrokken. Hiervoor geldt:

- de nieuwbouw staat in functie van het overdekken van de bestaande kweek- en verkoopsruimte in open lucht;
- B/T = 0,8.

De specifieke inrichtingsvoorschriften binnen de zone voor poortfunctie maken een architecturaal accent mogelijk dat de volgende doelstellingen invult:

- *een kwalitatieve en opvallende architectuur als uithangbord voor de nieuwe activiteitenzone;*
- *een oriënterend gebouw dat de toegang tot het bedrijventerrein duidelijk situeert op het bouwlint bij de N6;*
- *een symbolische grensaanduiding van de overgang tussen het stedelijke gebied en het buitengebied.*

Om het oriënterend effect te versterken, wordt de bouwvrije afstand tot de openbare weg beperkt. Dit is te motiveren gezien alle parkeervoorzieningen ondergronds of binnen het bouwvolume dienen gerealiseerd te worden.

De uitbreiding mag geenszins leiden tot een vermeerdering van het aantal winkels. De activiteit dient deel uit te maken van de activiteiten van het tuincentrum gelegen binnen de zone voor gemengde bedrijvigheid B.

Bij uitdoving van de activiteiten in functie van het tuincentrum gelden de inrichtingsvoorschriften van de onderliggende bestemmingen van het grafisch plan en zijn de voorschriften van artikel 5.2 van toepassing.

5.4. Zone voor poortfunctie (overdruk)

5.4.1 Bestemming

Alle bestemmingen van art. 5.2 'Zone voor gemengde bedrijvigheid B'

Aanvullend zijn toegelaten in hoofdbestemming:

- kantoorfuncties in kader van dienstverlening, vrije beroepen, bedrijven die gevestigd zijn op het bedrijventerrein (art 5.1 en art 5.2);
- gemeenschaps- en sociale voorzieningen.

Opslag in open lucht is verboden

5.4.2 Inrichting

De zone voor poortfunctie is bestemd voor de oprichting van één vrijstaand gebouwencomplex met hoge architecturale waarde en uitstraling. Dit gebouwencomplex vormt een oriënterend ijkpunt op de N6 - Bergensesteenweg en functioneert als uithangbord voor de gehele bedrijvenzone.

Alle parkeervoorzieningen worden ondergronds of binnen het bouwvolume ingericht.

Bebouwing

In functie van de ontwikkeling van een architecturaal en stedenbouwkundig accent, geldt een aangepaste bouwhoogte van maximaal 16 m, dakverdieping en eventuele technische installaties op het dak inbegrepen.

De bebouwing bewaart een bouwvrije afstand van:

- minimaal 5 m ten opzichte van de bestemmingsgrens met de zone voor openbare weg langs de Bergensesteenweg;
- minstens 10 m ten opzichte van de overige bestemmingsgrenzen.

Onbebouwde ruimte

In de onbebouwde ruimte mogen toegangen tot het gebouw en tot de parkeervoorzieningen voorzien worden. De overige onbebouwde ruimte wordt maximaal aangewend als publiek plein en ingericht met

groenvoorzieningen en rustruimtes (banken, tafels...).

5.4.3 Beheer

De eigenaars van het gebouwencomplex opgericht in de zone voor poortfunctie staan in voor het onderhoud van het plein en de groeninrichting.

Artikel 6. Groene parking

Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

De groene parking moet volledig onder hoogstam worden aangelegd en afgebakend met haagstructuren in functie van de groendooradering van het gebied.

Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald in functie van:

- *het af te bouwen parkeeraanbod (bij reorganisatie) in de tuinen binnen woongebied;*
- *het verbod (bij verbouwing en nieuwbouw) op de aanleg van garagepoorten in voorgevels;*
- *de werking van het recreatiegebied;*
- *het parkeren voor bezoekers en werknemers van bedrijven – inclusief de zone voor tuincentrum - aanpalend aan de zone voor groene parking.*

Door de voorschriften zal op termijn een aanzienlijk deel van het bestaande parkeeraanbod voor de woonfuncties bij de P. Basteleusstraat geheroriënteerd worden naar deze centrale parkeervoorziening.

VERORDENENDE BEPALINGEN

6.1. Bestemming

Hoofdbestemming: parking voor gebruikers en bezoekers van het recreatiegebied Bosmansstadion, de zone voor gemengde bedrijvigheid, inclusief de zone voor tuincentrum en de buurtbewoners.

Nevenbestemming: trage wegen voor wandelaars en fietsers, groenvoorzieningen, landschappelijk-visuele groenstructuur.

6.2. Inrichting

De parking wordt volledig aangelegd onder hoogstam, op zo'n wijze dat een groene corridor wordt gevormd. Het plantmateriaal bestaat uit streekeigen materiaal. Per 8 parkeerplaatsen wordt er minimaal één hoogstam voorzien.

De parkeervoorzieningen moeten met paden worden verbonden met de aanpalende zones. Paden worden geïntegreerd in de groenaanleg en worden aangelegd met waterdoorlatende verhardingen.

Parkeervlakken worden onverhard aangelegd (gewapend gras, grind, houtsnippers enz...)

De centrale rijbanen tussen de parkeervlakken mogen aangelegd worden met een waterdoorlatende verharding.

De groene parking is voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend bereikbaar vanaf de te realiseren ontsluitingsweg doorheen de bedrijvenzone die aantakt op de Bergensesteenweg. Hiernaast dient de groene parking bereikbaar te blijven vanuit het tuincentrum. De inrichting van de parking dient zo te gebeuren dat doorgaand verkeer tussen de J.B. Wautersstraat en de Bergensesteenweg vermeden wordt. In functie van het woonweefsel langs de J.B. Wautersstraat en de P. Basteleusstraat kan de groene parking eveneens beperkt bereikbaar gemaakt worden langs de J.B. Wautersstraat. Doorgaand verkeer over de parking dient te allen tijde vermeden te worden.

Binnen de groene parking dient verder voorzien te worden in:

- een trage weg van 1,75 m breed, onverhard of aangelegd in waterdoorlatende verharding, voor voetgangers en fietsers;
- geschoren of losgroeïende haagstructuren langsheen de perceelsgrenzen al dan niet in combinatie met draadwerk. In deze haagstructuren mogen puntsgewijs doorgangen voorzien worden naar het recreatiegebied en naar de individuele percelen gelegen in de zone voor gemengde bedrijvigheid.

6.3. Beheer

De verantwoordelijkheid voor de aanleg en het onderhoud van de groene parking wordt gedeeld door de gemeente en de eigenaars van de aanpalende percelen gelegen in de bedrijvenzone. De aanleg en het onderhoud gebeuren volgens een door de vergunningverlenende overheid goed te keuren inrichtings- en beheerplan.

De parking ondersteunt het functioneren van de omgevende bedrijvenzone. De aanleg en het onderhoud wordt gecoördineerd door de gemeente, doch de belanghebbende bedrijven, aanpalend aan de groene parking dienen hierin financieel te participeren. De gemeente zal hiertoe de nodige overeenkomsten afsluiten.

Publieke toegankelijkheid dient steeds te worden gewaarborgd.

Artikel 7. Groene verbinding (indicatief)

TOELICHTENDE BEPALINGEN

De groenverbindingen zullen samen met de vooropgestelde bufferzones en de groene parking instaan voor de groendooradering van het gebied.

VERORDENENDE BEPALINGEN

De groene verbindingen zijn indicatief aangeduid op grafisch plan en worden verplicht gerealiseerd door de aanleg van geschoren of losgroeïende haagstructuren en/of hoogstamaanplanten met streekeigen beplanting. De groene verbindingen kennen een minimale breedte van 3 m en kunnen gecombineerd worden met een doorsteek voor voetgangers.

Waar de groene verbindingen op de perceelsgrenzen van diverse bedrijven zijn aangegeven dienen zij bij voorkeur op deze perceelsgrenzen te worden gerealiseerd door de betrokken eigenaars in gezamenlijk overleg. Indien de groene verbindingen de bedrijfspercelen van eenzelfde bedrijf doorsnijden kan de ligging worden aangepast zodat de groen verbinding rondom de uiterste perceelsgrenzen van eenzelfde bedrijf wordt gerealiseerd opdat zowel de bedrijfsvoering als de groene verbinding gegarandeerd kan worden.

Indien omwille van de toegankelijkheid voor de brandweer er geen groenstructuur van minimaal 3 m kan worden gerealiseerd dient er minimaal een haagstructuur van 2,5 m hoog op de perceelsgrens te worden aangelegd. De betrokken eigenaars dienen de nodige attesten van de brandweer voor te leggen bij aanvraag van de vergunning. Indien de percelen herverkaveld worden geldt de indicatieve ligging met afwijkmogelijkheden.

Afsluitingen aan de perceelsgrenzen zijn toegelaten doch steeds in combinatie met de realisatie van haagstructuren.

Artikel 8. Buffer

Gebiedscategorie: bedrijvigheid/recreatie

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Aangezien de buffer onlosmakelijk verbonden is met het globale concept voor de inrichting van de bedrijvenzone en de recreatiezone kan de gemeente het realiseren van de buffer als voorwaarde bij het afleveren van een vergunning opleggen.

Bij afwezigheid van een beheerplan bieden de principes en handelingen van de handleiding 'Harmonisch Park- en Groenbeheer' van de Vlaamse Gemeenschap een leidraad voor kwalitatief

VERORDENENDE BEPALINGEN

8.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor visuele buffering van de woongebieden ten opzichte van het recreatiegebied en de zone voor gemengde bedrijvigheid.

8.2. Inrichting

De buffers dienen een volledige groene invulling te krijgen en naar plantgebruik aan te sluiten bij de inrichting van de aangrenzende bestemming, bedrijvigheid of het recreatiegebied.

De buffer wordt integraal geplant met streekeigen bodembedekkers, heesters, struiken en hoogstammige bomen.

De buffer mag niet aangewend worden om toegang te verschaffen tot de bedrijvenzone voor gemotoriseerde voertuigen, uitgezonderd in functie van noodtoegangen voor veiligheidsdiensten. Deze noodtoegangen worden geïntegreerd in de groenaanleg van de buffer. Enkel waterdoorlatende verhardingen als gewapend gazon of tweesporenverharding zijn toegelaten.

Infrastructuurwerken zoals nutsleidingen, elektriciteitscabines e.d. kunnen voorzien worden voor zover zij geen afbreuk doen aan het bufferende karakter. Deze technische ingrepen moeten de landschappelijk-visuele buffering in ieder geval zo gering mogelijk beïnvloeden.

Afsluitingen in functie van de beveiliging van de bedrijvenzone of de recreatiezone zijn toegelaten indien ze worden gerealiseerd in combinatie met een haagstructuur.

8.3. Beheer

Buffer tussen woongebied en recreatiegebied

Het onderhoud wordt georganiseerd door de gemeente. Het gebruik van herbiciden is verboden.

beheer van de ecologische en landschappelijke aspecten.

Buffer tussen woongebied en zone voor gemengde bedrijvigheid

Aanleg en onderhoud van de groeninrichting zijn ten laste van de aanpalende eigenaars in de bedrijvenzone.
Zij waarborgen het onderhoud en de toegankelijkheid van aanwezige noodtoegangen voor veiligheidsdiensten.
Het gebruik van herbiciden is verboden

Artikel 9. Zone voor openbare wegen

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Onder aanhorigheden van de wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten, taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie, wegafbakening, verlichting, afwatering, beplanting...

VERORDENENDE BEPALINGEN

9.1. Bestemming

De zone is bestemd voor een openbare wegenis met de daarbij horende vrije ruimten.

De op het grafisch plan aangeduide zones voor openbare wegenis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand, onteigening of verwerving.

9.2. Inrichting

In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassingen van de publieke ruimte, de wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

9.3. Beheer

In de zones voor openbare wegenis geldt een recht van voorkoop zoals bedoeld in artikel 63 van het decreet. Begunstigde voor dit recht van voorkoop is de gemeente.

Artikel 10. Zone voor openbare voetwegen

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

TOELICHTENDE BEPALINGEN

...

VERORDENENDE BEPALINGEN

10.1. Bestemming

De zone is bestemd voor voetwegen met de daarbij horende vrije ruimten. .

10.2. Inrichting

In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassingen van de publieke ruimte, de wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

10.3. Beheer

In de zones voor openbare voetwegen geldt een recht van voorkoop zoals bedoeld in artikel 63 van het decreet. Begunstigde voor dit recht van voorkoop is de gemeente.

Artikel 11. Trage wegen (indicatief)

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Trage wegen dienen gerealiseerd te worden:

- *tussen de nieuwe ontsluitingsweg en de J.B. Wautersstraat;*
 - *tussen het recreatiegebied en de Basteleusstraat..*
-

VERORDENENDE BEPALINGEN

11.1. Bestemming

De indicatief aangeduide trage wegen worden ingericht voor voetgangers en fietsverbindingen. De tracés van de trage wegen zijn indicatief aangeduid op het grafisch plan. Dit betekent dat de exacte situering ervan niet vastligt. Deze wegen behoren tot het openbaar domein en zijn bestemd voor de inrichting van een ononderbroken fiets- en voetgangersverbinding waarbij extra aandacht dient te gaan naar een veilige en groene inkadering.

De toegang wordt niet verleend aan gemotoriseerd verkeer niet eigen aan onderhoud en beheer van de site.

11.2. Inrichting en beheer

De trage wegen dienen onverhard of in waterdoorlatende materialen gerealiseerd te worden en kennen een minimale breedte van 1,75 m. Deze wegen dienen toegankelijk te zijn voor rolstoelgebruikers.

De trage wegen zijn niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer uitgezonderd onderhoud.

Artikel 12. Verbinding trage wegen (indicatief)

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

De aangeduide verbindingen trage wegen geven de aantakingspunten aan waarbinnen trage wegen in de onderliggende bestemmingen moeten worden gerealiseerd. Deze trage wegen maken deel uit van de integrale aanleg van het recreatiegebied en de groene parking.

Trage wegen dienen gerealiseerd te worden:

- in het recreatiegebied tussen de verschillende aantakingspunten;
 - vanaf het recreatiegebied over de groene parking richting de nieuwe ontsluitingsweg van de zone voor gemengde bedrijvigheid.
-