

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

- de volgende verkavelingsvergunningen gelegen binnen het plangebied worden opgeheven:
 - 5.00_00985_00002 vergund op 14/10/1969
 - 5.00_00837_00001 vergund op 9/02/1978
 - 5.00_00837_00002 vergund op 9/07/1987
 - 5.00_01006_00001 vergund op 28/10/1973
 - 5.00_01006_00003 vergund op 17/06/1993
 - 5.00_02118_00003 vergund op 5/08/1999
 - 5.00_02118_00001 vergund op 13/10/1983
 - 5.00_02301_00002 vergund op 27/10/1994
 - 5.00_02118_00002 vergund op 29/01/1988
 - 5.00_00756_00001 vergund op 24/06/1963
 - 5.00_00756_00002 vergund op 29/01/1987
 - 5.00_02162_00001 vergund op 2/10/1986
 - 5.00_02162_00002 vergund op 22/04/1999
 - 5.00_00837_00003 vergund op 6/09/2018
 - 5.00_02266_00001 vergund op 28/01/1993
 - 5.00_01006_00004 vergund op 10/05/2007
- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan. Het gaat om de bestemmingen
 - Woongebied
 - Woonuitbreidingsgebied
 - Parkgebied
 - Milieubelastende industrie

2. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

Begrippenlijst

- **Bouwhoogte:** de hoogte van een bouwwerk, die wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de nok van het dak, of de dakrand in geval van een plat dak.
- **Bouwlaag:** de ruimte tussen twee vloeren of tussen vloer en dak.
- **Detailhandel:** elke vorm van commerciële activiteit met verkooppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker.
- **Distributie:** de bedrijfsactiviteit die goederen verdeelt, in hoofdzaak van de producent (of een tussenschakel) naar de verkoper. Detailhandel wordt niet begrepen onder distributie.
- **Eengezinswoning:** elk gebouw dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin.
- **Groothandel:** handel tussen ondernemingen; niet rechtstreeks aan de particuliere eindgebruiker. Groothandel kan zowel betrekking hebben op volumegoederen als op kleine goederen.
- **Hemelwater:** verzamelnaam voor regen, sneeuw, hagel, met inbegrip van dooiwater.
- **Herbouwen:** een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een bestaande constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.
- **Hoofdfunctie:** de dominante, grootste functie in een gebouw of op een perceel.
- **Infiltratie:** het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.
- **Kantoren:** met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.
- **Klimaatrobuust groen:** een variëteit aan vegetatiesoorten die bestand is tegen de extreme en snel wijzigende klimatologische omstandigheden (hitte, droogte, wateroverlast...), rekening houdende met de specifieke omgevingsfactoren.
- **Meergezinswoning:** (of een appartementsgebouw) is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.
- **Nevenfunctie:** een ondersteunende en complementaire activiteit bij de hoofdfunctie. Bij zones waar een hoofd- en nevenfunctie worden toegelaten, dient de hoofdfunctie altijd als bestemming te worden gerealiseerd.
- **Nieuwbouw:** als nieuwbouw worden beschouwd ofwel een volledig nieuw op te richten constructie, ofwel het herbouwen van een gebouw, waarbij meer dan 40% van de bestaande buitenmuren worden afgebroken en binnen het bestaande

bouwvolume een nieuwe constructie wordt gebouwd. Ook een uitbreiding die groter is dan de helft van de bestaande oppervlakte wordt beschouwd als nieuwbouw.

- **Oprit:** de inrichting van het openbaar domein en het privé-domein, die het privé-domein toegankelijk maakt voor mechanisch verkeer vanaf de rijweg. Dit kan ook het geschikt maken van de strook tussen rijweg en voorbouwlijn inhouden.
- **Overdruk:** de cartografische aanduiding van een stedenbouwkundig voorschrift bovenop de grondkleur die de 'bestemmingszone' aangeeft. De overdruk geeft aan dat in deze gebieden bijkomende stedenbouwkundige voorschriften geldig zijn zonder dat de stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur hun geldigheid verliezen.
- **Projectzone:** de zone waar een samenhangend project wordt voorzien. Deze zone kan één of meerdere percelen omvatten.
- **Rooilijn:** de huidige of toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. De rooilijn is m.a.w. de grens tussen privaat en openbaar domein.
- **Scheidingsmuur:** een muur die twee eigendommen, al dan niet bebouwd, van elkaar scheidt.
- **Streekeigen beplanting:** voor de streek kenmerkende soorten die aangepast zijn aan de klimatologische omstandigheden en (overwegende) bodemgesteldheid van de streek. De streekeigen soorten bestaan uit de inheemse bomen en struiken (maken deel uit van de oorspronkelijk wilde flora, die na de laatste ijstijden op eigen kracht de regio gekoloniseerd hebben), aangevuld met de soorten die sinds geruime tijd ingeburgerd zijn (door toedoen van de mens ingeburgerd; ondertussen traditioneel en spontaan verspreid).
- **Tuin:** private ruimte in open lucht die zich situeert op begane grond en één aaneensluitend geheel vormt.
- **Tweegezinswoning:** elk gebouw dat bestaat uit twee wooneenheden. De twee wooneenheden kunnen ofwel één gemeenschappelijke toegang ofwel elk een afzonderlijke toegang vanaf het openbaar domein verkrijgen.
- **Verbouwen:** wijzigen van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of herbouwd. De aanpassingswerken worden doorgevoerd binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarbij de buitenmuren voor ten minste 60% behouden blijven.
- **Verharding:** oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-) ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan (woningen, wegen, steenslag, andere constructies...).
- **Verkeersgenererende activiteit:** een activiteit die veel verplaatsingen veroorzaakt, hetzij verplaatsingen van goederen, hetzij verplaatsing van mensen (personeel, klanten, bezoekers, enz.).
- **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:** het geldende Vlaams-decreet kader, van kracht sinds 1 september 2009.
- **Voorgevel:** elke gevel gericht op de voorliggende weg, met uitzondering van garagewegen of voetwegen.
- **V/T:** verhouding tussen de bruto-vloeroppervlakte en de terreinoppervlakte (vloeroppervlakte gedeeld door terreinoppervlakte).
- **Wachtgevel:** blinde gevel waar effectief kan worden tegen gebouwd en die zich bevindt op of tegen een kadastrale perceelsgrens.

O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN**O.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID**

Er wordt altijd en overal gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep gebeurt er een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.

Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de vergunningverlenende overheid om hierover te waken.

De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.

Zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.

Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over het aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik (harmonische samenhang en eenvoud), het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...

De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van omgevingsvergunningen. De ondersteuning van het straatbeeld, ruimtelijke draagkracht ect. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd. Het maximum gabarit wordt niet beschouwd als een recht, maar als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen.

O.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT

Binnen alle bestemmingszones zijn bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut mogelijk mits er wordt voldaan aan volgende voorwaarden:

- De constructie of inrichting doet geen afbreuk aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.
- De constructie of inrichting is niet gelegen in een verplicht bouwvrije strook.

Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...

Verplicht bouwvrije strook: dit is een strook die door toepassing van de voorschriften uit dit RUP of door sectorale wetgeving niet bebouwd mag worden zoals bijvoorbeeld een groenzone of de 5-m brede zone langs de Barmbeek.

O.3. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING

Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied zijn in overeenstemming met de principes van het integraal waterbeheer.

Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

Volgende principes maken deel uit van integraal waterbeheer:

- In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: afstroom vermijden, opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.
- Elke aanvraag tot omgevingsvergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in de vigerende wetgeving.
- Er dient kritisch te worden gekeken in welke mate verharde oppervlaktes en dakoppervlaktes effectief op riolering/oppervlaktewaterstelsel aangesloten moeten worden. Indien bepaalde verharde oppervlaktes of daken niet worden aangesloten op riolering of oppervlaktewaterstelsel, is het belangrijk om voldoende groene onverharde randzones te voorzien.
- Afstroom vermijden kan door verharding te beperken, drainage te beperken...
- Voorzieningen voor vertraagde afvoer worden bij voorkeur in open profiel aangelegd.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>0.4. GROENBEHEER</p> <p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen is dit groen klimaatrobust, biodiversiteitsrijk en bijenvriendelijk. Bestaande waardevolle groenelementen worden behouden of worden gecompenseerd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Streekeigen groen: zie begrippenlijst op p. SV-3. - Onder groen dat de biodiversiteit bevordert, wordt verstaan: groen dat de verscheidenheid aan leven op alle biologische niveaus bevordert, ten voordele van het (reeds aanwezige) groen. - Klimaatrobust groen: zie begrippenlijst op p. SV-3. - Bestaande waardevolle groenelementen zijn onder meer hoogstammige bomen, kwalitatieve hagen...
<p>0.5. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE</p> <p>Binnen alle bestemmingszones zijn bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie mogelijk, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...</p>
<p>0.6. BESTAANDE VERGUNDE OF VERGUND GEACHTE GEBOUWEN, ACTIVITEITEN EN VOORZIENINGEN</p> <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden en verbouwd worden mits er wordt voldaan aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De afwijking neemt niet toe. - De bebouwing, constructie of inrichting is niet gelegen in een verplicht bouwvrije strook. 	<p>De bestaande bebouwing: het gaat hier om zowel het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p> <p>Enkel vergund (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.</p> <p>Verplicht bouwvrije strook: dit is een strook die door toepassing van de voorschriften uit dit RUP of door sectorale wetgeving niet bebouwd mag worden zoals bijvoorbeeld een groenzone of de 5-m brede zone langs de Barmbeek.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1. ZONE VOOR WONEN EN CENTRUMFUNCTIES	hoofdcategorie: wonen
1.1. BESTEMMING <p>Binnen deze zone zijn wonen, centrumfuncties en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. De centrumfuncties overschrijden de schaal en de draagkracht van de omgeving niet.</p> <p>Onder centrumfuncties worden verstaan: diensten, kantoren, kleinschalige detailhandelszaken, horeca, kleinschalige bedrijven, recreatieve voorzieningen, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen als hoofdfunctie of als nevenfunctie voorkomen.</p> <p>Daarnaast is de zone ook bestemd voor openbare en private wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grootschalige detailhandel, met uitzondering van de bestaande, vergunde grootschalige detailhandel - grootschalige horeca met hinder voor de omgeving - bedrijven met een grote impact op vlak van ruimte (geen grootschalige bedrijven), op vlak van milieu (geen milieubelastende of vervuilende bedrijven) en/of op vlak van mobiliteit (geen sterk verkeersgenererende bedrijven) 	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...).</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...</p> <p>Diensten: bv. kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk (individueel/groepspraktijk), kinesitherapeut, apotheek...</p> <p>Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...</p> <p>Kleinschalige detailhandelszaak: bv. voedingszaak (bakker, slager...), kledingzaak, bloemenwinkel, fietsenzaak, buurtwinkel...</p> <p>Horeca: hotels of andere kamergebonden logies, restaurants, cafés...</p> <p>Kleinschalige bedrijven: lokale of ambachtelijke bedrijven (bv. loodgieter, elektricien, timmerman), opslagruimten, werkateliers...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: sportterreinen, buurtparkjes, speeltoestellen, sport- en fitnesscentra...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: school, buurthuis, woon- en zorgcentra, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes...</p>
1.2. MINIMALE ONBEBOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKTE <ul style="list-style-type: none"> • Perceelsoppervlakte < 250 m²: minimum 25% van het perceel blijft onbebouwd en onverhard. • Perceelsoppervlakte 250 - 500 m²: minimum 40% van het perceel blijft onbebouwd en onverhard. • Perceelsoppervlakte > 500 m²: minimum 50% van het perceel blijft onbebouwd en onverhard. <p>Indien een projectzone meerdere percelen omvat, worden bovenstaande oppervlaktes en percentages berekend op basis van de oppervlakte van de volledige projectzone.</p>	<p>Dit voorschrift heeft als doel om het ruimtebeslag te beperken en zo voldoende ruimte voor natuurlijk groen (geen kunstmatig groen) en waterinfiltratie toe te laten.</p> <p>Halfverhardingen worden in deze ook als verharding beschouwd.</p>
1.3. BOUWVOORSCHRIFTEN ZONE 1A <ul style="list-style-type: none"> • Gabariet hoofdgebouw: maximum 2 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dakvolume. • Bij aaneengesloten bebouwing sluit de kroonlijsthoogte, de dakhelling en de bouwdiepte harmonisch aan op de aanpalende gebouwen. • De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving. • Maximum nokhoogte: 12 m. • Maximum bouwdiepte verdieping: 12 m. 	<p>Richtinggevend wordt meegegeven dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak. - vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.4. BOUWVOORSCHRIFTEN ZONE 1B</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gabarriet hoofdgebouw: maximum 3 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dakvolume. • Bij aaneengesloten bebouwing sluit de kroonlijsthoogte, de dakhelling en de bouwdiepte harmonisch aan op de aanpalende gebouwen. • De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving. 	<p>Richtinggevend wordt meegegeven dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak. - vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.
<p>1.5. BEELDKWALITEIT</p> <p>Bij nieuwe projecten wordt er voldaan aan volgende voorwaarden inzake beeldkwaliteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er is een verticale geleiding aanwezig in de gevel. Indien de breedte van de gevel groter is dan de hoogte, kan de gevel verticaal worden opgedeeld in kleinere onderdelen die van elkaar verschillen. Deze opdeling kan door een verschil in materiaalgebruik, een kleine uitsprong... • De gevelopeningen hebben een overheersende verticale ritmering. Dit kan door de hoogte van die openingen groter te voorzien dan de breedte. • Er is interactie met de straat. Gesloten gevels op de gelijkvloerse bouwlaag worden vermeden. <p>Bij tuinen die grenzen aan het park De Mote, de Barmbeek en aan de site van het woonzorgcentrum wordt er een zachte overgang voorzien tussen de private tuinen enerzijds en het park, de beek en de tuinzone van het woonzorgcentrum anderzijds.</p>	<p>In de bestaande toestand zijn er voornamelijk eengezinswoningen aanwezig. Deze hebben een beperkte schaal en korrel in het straatbeeld en zoeken interactie op met de straat. Om deze kwaliteit te behouden en ervoor te zorgen dat nieuwe projecten goed aansluiten bij die bestaande bebouwing, worden er enkele voorschriften opgenomen inzake beeldkwaliteit en terreinbezetting.</p> <p>Een zachte overgang betekent dat er geen muren, gesloten afsluitingen... worden geplaatst op de perceelsgrens en dat er een groene tuinzone wordt voorzien. Een deel van deze tuinen is ook opgenomen onder art. 11.</p>
<p>1.6. PERCEELSBEGRENTING</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op perceelsgrenzen die grenzen aan het openbaar domein worden levende hagen voorzien (al dan niet ondersteund door een draadafsluiting). • Bij tuinen die grenzen aan het park De Mote, de Barmbeek en aan de site van het woonzorgcentrum wordt er een zachte overgang voorzien tussen de private tuinen enerzijds en het park, de beek en de tuinzone van het woonzorgcentrum anderzijds. 	<p>Een zachte overgang betekent dat er geen muren, gesloten afsluitingen... worden geplaatst op de perceelsgrens en dat er een groene tuinzone wordt voorzien. Een deel van deze tuinen is ook opgenomen onder art. 11.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2. ZONE VOOR WONEN IN DE RUIME ZIN</p>	<p>hoofdcategorie: wonen</p>
<p>2.1. BESTEMMING</p> <p>Binnen deze zone zijn wonen, aan het wonen verwante activiteiten en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. Wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn nevensgeschikt aan elkaar. De aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen mogen de schaal en de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - diensten - kantoren - kleinschalige detailhandelszaken - horeca - kleinschalige bedrijven - recreatieve voorzieningen - socio-culturele voorzieningen - openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen - openbare en private groene en verharde ruimte <p>Daarnaast is de zone ook bestemd voor openbare en private weginfrastructuur en aanhorigheden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die weginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grootschalige detailhandel, met uitzondering van de bestaande, vergunde grootschalige detailhandel - grootschalige horeca met hinder voor de omgeving - bedrijven met een grote impact op vlak van ruimte (geen grootschalige bedrijven), op vlak van milieu (geen milieubelastende of vervuilende bedrijven) en/of op vlak van mobiliteit (geen sterk verkeersgenererende bedrijven) 	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...)</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermten...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: school, buurthuis, woon- en zorgcentra, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes...</p> <p>Diensten: bv. kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk (individueel/groepspraktijk), kinesitherapeut, apotheek...</p> <p>Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...</p> <p>Handelszaak: bv. voedingszaak (bakker, slager...), kledingzaak, bloemenwinkel, fietsenzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt...</p> <p>Horeca: hotels of andere kamergebonden logies, restaurants, cafés...</p> <p>Kleine bedrijven: lokale of ambachtelijke bedrijven (bv. loodgieter, elektricien, timmerman), opslagruimten, werkateliers...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: sportterreinen, buurtparkjes, speeltoestellen, sport- en fitnesscentra...</p>
<p>2.2. WONINGTYPOLOGIE</p> <p>In deze bestemmingszones zijn eengezinswoningen en tweegezinswoningen mogelijk. Meergezinswoningen zijn niet mogelijk.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Eengezinswoning: elk gebouw dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin. • Tweegezinswoning: elk gebouw dat bestaat uit twee wooneenheden. De twee wooneenheden kunnen ofwel één gemeenschappelijke toegang ofwel elk een afzonderlijke toegang vanaf het openbaar domein verkrijgen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.3. MINIMALE ONBEBOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKTE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Perceelsoppervlakte < 250 m²: minimum 25% van het perceel blijft onbebouwd en onverhard. • Perceelsoppervlakte 250 - 500 m²: minimum 40% van het perceel blijft onbebouwd en onverhard. • Perceelsoppervlakte > 500 m²: minimum 50% van het perceel blijft onbebouwd en onverhard. <p>Indien een projectzone meerdere percelen omvat, worden bovenstaande percentages berekend op basis van de oppervlakte van de volledige projectzone.</p>	<p>Dit voorschrift heeft als doel om het ruimtebeslag te beperken en zo voldoende ruimte voor natuurlijk groen (geen kunstmatig groen) en waterinfiltratie toe te laten.</p> <p>Halfverhardingen worden in deze ook als verharding beschouwd.</p>
<p>2.4. BOUWVOORSCHRIFTEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gabarriet hoofdgebouw: maximum 2 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dakvolume. • Bij aaneengesloten bebouwing sluit de kroonlijsthoogte, de dakhelling en de bouwdiepte harmonisch aan op de aanpalende gebouwen. • De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving. • Maximum nokhoogte: 12 m. • Maximum bouwdiepte verdieping: 12 m. 	<p>Richtinggevend wordt meegegeven dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak. - vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.
<p>2.5. BEELDKWALITEIT</p> <p>Bij nieuwe projecten wordt er voldaan aan volgende voorwaarden inzake beeldkwaliteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er is een verticale geleiding aanwezig in de gevel. Indien de breedte van de gevel groter is dan de hoogte, kan de gevel verticaal worden opgedeeld in kleinere onderdelen die van elkaar verschillen. Deze opdeling kan door een verschil in materiaalgebruik, een kleine uitsprong... • De gevelopeningen hebben een overheersende verticale ritmering. Dit kan door de hoogte van die openingen groter te voorzien dan de breedte. • Er is interactie met de straat. Gesloten gevels op de gelijkvloerse bouwlaag worden vermeden. • Op perceelsgrenzen die grenzen aan het openbaar domein worden levende hagen voorzien (al dan niet ondersteund door een draadafsluiting). 	<p>In de bestaande toestand zijn er voornamelijk eengezinswoningen aanwezig. Deze hebben een beperkte schaal en korrel in het straatbeeld en zoeken interactie op met de straat. Om deze kwaliteit te behouden en ervoor te zorgen dat nieuwe projecten goed aansluiten bij die bestaande bebouwing, worden er enkele voorschriften opgenomen inzake beeldkwaliteit en terreinbezetting.</p>
<p>2.6. PERCEELSBEGREINZING</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op perceelsgrenzen die grenzen aan het openbaar domein worden levende hagen voorzien (al dan niet ondersteund door een draadafsluiting). 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
3. ZONE VOOR WONEN MET BEPERKTE NEVENFUNCTIES	hoofdcategorie: wonen
3.1. BESTEMMING Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen op schaal van de buurt zijn eveneens toegelaten als hoofdfunctie. Daarnaast is de zone ook bestemd voor openbare en private weginfrastructuur en aanhorigheden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die weginfrastructuur en aanhorigheden. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: diensten en kantoren. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaan trekking worden toegelaten. Nevenfuncties hebben een oppervlakte van maximum 100 m ² en zijn niet toegelaten in bijgebouwen.	Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...) Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, berm... Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden... Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen op schaal van de buurt: kleine school, buurthuis, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuin... Diensten: bv. kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk (individueel/groepspraktijk), kinesitherapeut, apotheek... Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...
3.2. MINIMALE ONBEBOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKTE Minimum 50% van het perceel moet onbebouwd en onverhard blijven. Daarnaast moet de voortuin kwalitatief en hoofdzakelijk groen worden ingericht. Enkel de strikt noodzakelijke verharding wordt toegelaten.	Dit voorschrift heeft als doel om het ruimtebeslag te beperken en zo voldoende ruimte voor natuurlijk groen (geen kunstmatig groen) en waterinfiltratie toe te laten. Halfverhardingen worden in dit voorschrift ook als verharding beschouwd.
3.3. WONINGTYPOLOGIE In deze zone zijn enkel eengezinswoningen toegelaten in aaneengesloten, halfopen en open bebouwing.	
3.4. BOUWVOORSCHRIFTEN <ul style="list-style-type: none"> Gabariet hoofdgebouw: maximum 2 bouwlagen + eventueel 1 bouwlaag onder hellend dak. Bij aaneengesloten bebouwing sluit de kroonlijsthoogte, de dakhelling en de bouwdiepte harmonisch aan op de aanpalende gebouwen. De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving. Maximum nokhoogte: 12 m. Maximum bouwdiepte verdieping: 12 m. 	Er kan gekozen worden om ofwel 2 bouwlagen met hellend dak te voorzien of 2 bouwlagen met plat dak.
3.5. BEELDKWALITEIT Bij nieuwe projecten wordt er voldaan aan volgende voorwaarden inzake beeldkwaliteit: <ul style="list-style-type: none"> Het gebouw zoekt interactie met de straat. Dit kan onder meer door gesloten gevels op de gelijkvloerse bouwlaag te vermijden. Op perceelsgrenzen die grenzen aan het openbaar domein worden levende hagen voorzien (al dan niet ondersteund door een draadafsluiting). 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
4. ZONE VOOR GROTE EN MIDDELGROTE BEDRIJVEN	hoofdcategorie: bedrijvigheid
4.1. BESTEMMING De zone is bestemd voor grote en middelgrote bedrijven. Volgende autonome activiteiten zijn niet toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> - autonome kantoren - detailhandel - groothandel - transport, op - en overslag en fysieke distributie - afvalverwerking - verwerking en bewerking van bouwmaterialen - verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsorten - SEVESO-bedrijven Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor: <ul style="list-style-type: none"> - openbare weginfrastructuur en aanhorigheden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare weginfrastructuur en aanhorigheden. - doorsteken voor voetgangers en fietsers. - infrastructuur en voorzieningen in functie van integraal waterbeheer (inclusief vertraagde afvoer van het hemelwater). In waterbuffers is recreatief medegebruik en watercaptatie in functie van landbouw toegelaten op voorwaarde dat de bufferende werking gegarandeerd blijft. - infrastructuur en voorzieningen in functie van de opwekking en opslag van hernieuwbare energie. - de aanleg, het beheer en onderhoud van groenzones. - gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan en op schaal van het bedrijventerrein. 	Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen. Groothandel moet begrepen worden als handel tussen ondernemingen; niet rechtstreeks aan de particuliere eindgebruiker (dus geen particulier met een BTW-nummer). Groothandel kan zowel betrekking hebben op volumegoederen als op kleine goederen. Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie en wegbebakening, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair. Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, facility center, copy center, een mobipunt, een gemeenschappelijke parking.
4.2. ONDERGESCHIKTE ACTIVITEITEN Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> - Kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van de bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. - Maximum één bedrijfswoning per bedrijf voor zover dit nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf en de bedrijfswoning geïntegreerd wordt in het bedrijfsgebouw. Het maximale bouwvolume bedraagt 1.000 m³. De bedrijfswoning moet steeds functioneel en ruimtelijk gekoppeld blijven aan het bedrijf. De ondergeschikte activiteiten worden indien mogelijk op de verdieping georganiseerd.	Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn: <ul style="list-style-type: none"> - een autoherstelplaats met een ondergeschikte activiteit van een toonzaal als verkooppunt van auto's - een productiebedrijf met kantoren voor administratie - een productiebedrijf met een bedrijfswoning

De daken worden in eerste instantie ingezet voor bedrijvigheid, opwekking en opslag van hernieuwbare energie, parkeren, groen. Indien er dakoppervlakte overblijft, kan deze ingezet worden in functie van recreatief medegebruik of stadslandbouw op voorwaarde dat de bestemming bedrijvigheid de hoofdactiviteit blijft en er hiervoor geen bijkomende constructies nodig zijn.

4.3. MINIMALE PERCELSOPPERVERLAKTE

De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m².

Uitzonderingen op die minimale oppervlakte zijn toegestaan voor:

- bestaande percelen binnen de zone die bij in werking treding van dit RUP een kleinere oppervlakte hebben
- percelen met gemeenschappelijke of complementaire voorzieningen
- een beperkt aantal restpercelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen

Bedrijfsverzamelgebouwen worden uitgesloten.

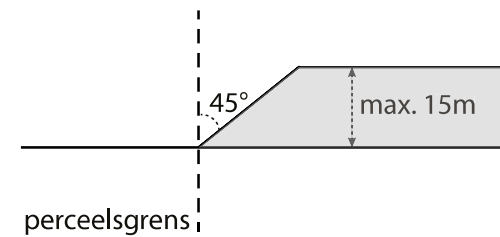
Bedrijfsverzamelgebouwen: voorbeelden daarvan zijn gebouwen waarin verschillende bedrijven hun kantoren voor administratieve diensten groeperen en/of waarin meerdere bedrijfsunits zijn ondergebracht.

4.4. BOUWVOORSCHRIFTEN

De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 7 m.

De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 15 m. Deze hoogte mag overschreden worden voor maximum 10% van de bebouwde oppervlakte.

Waar het bedrijfsperceel grenst aan een andere bestemmingszone en/of aan openbaar domein wordt er langs de perceelsgrens een beperking in hoogte opgelegd. Ten aanzien van de perceelsgrens geldt "de 45° - regel". Dit betekent dat de maximale hoogte van het gebouw bepaald wordt door de bouwvrije afstand tot die perceelsgrens. De bouwvrije afstand tot de perceelsgrens moet minimum gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw. Een uitzondering kan worden toegelaten voor bestaande vergunde gebouwen binnen de zone.



Er wordt ingezet op zuinig ruimtegebruik:

- Er wordt gestreefd naar het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat.
- De ondergeschikte activiteiten (zie "4.2. ondergeschikte activiteiten" op pag. SV-11) worden indien mogelijk op de verdieping georganiseerd.
- De daken worden ingezet voor opwekking en/of opslag van hernieuwbare energie, als groendak en eventueel als parking.

In de verantwoordingsnota van de vergunningsaanvraag wordt gemotiveerd aangetoond welke activiteiten op welke verdieping worden georganiseerd en waarom.

Bij het bouwen in meerdere lagen wordt er ook gedacht aan het benutten van de ondergrond indien dit bouwtechnisch mogelijk is.

4.5. AFSTAND TOT DE PERCEELSGRENS MET HET OPENBAAR DOMEIN

- Langs de perceelsgrens met het openbaar domein wordt er een groenzone voorzien met een breedte van minimum 5 m. Deze groenzone bestaat uit een combinatie van lagere beplanting en bomen. De aanleg heeft oog voor biodiversiteit. De groenzone wordt enkel doorbroken in functie van toegang tot de bedrijventerrein conform de bepalingen opgenomen onder 4.10. Ruimte om te parkeren, stationeren en circuleren.
- Langs de perceelsgrens met het openbaar domein geldt "de 45° - regel" zoals opgenomen is onder 4.4. Bouwvoorschriften.

4.6. GROENBUFFER

Waar deze bestemmingszone grenst aan een andere harde bestemmingszone, wordt er langs de perceelsgrens een groenbuffer aangelegd. De groenbuffer wordt op een kwaliteitsvolle wijze beplant met winterbestendige struiken en/of bomen zodat er een landschappelijke buffering is van het bedrijf of de bedrijven. De aanleg heeft oog voor biodiversiteit.

De groenbuffer heeft een breedte van minimum 10 m.

De groenbuffer kan plaatselijk worden versmald omwille van bestaande bebouwing en constructies of kan plaatselijk worden onderbroken omwille van aansluitingen op de openbare weg. Deze onderbrekingen of versmallingen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke. De landschappelijke buffering van het bedrijf of de bedrijven wordt altijd gegarandeerd.

Er mag een trage verbinding worden voorzien door de groenbuffer. De verharding voor die trage verbinding heeft een breedte van maximum 2,5 m.

De groenbuffer is bouwvrij met uitzondering van kleinschalige constructies (zoals een zitbank, bewegwijzering ed.). Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer of omwille van waterbeheersingswerken zijn toegelaten.

In de aanvraag tot omgevingsvergunning is de voorziene beplanting van de groenbuffer opgenomen op het inplantingsplan en/of grondplan.

De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg, het onderhoud en het instandhouden van de groenbuffer.

De aanleg gebeurt uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning.

Op het plan wordt zowel de inplanting van de beplanting opgenomen als de soorten beplanting.

4.7. WATERBUFFER

Conform art. 0.3 moeten alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied in overeenstemming te zijn met de principes van integraal waterbeheer.

Bovengrondse infiltratie- en buffervoorzieningen worden zo veel mogelijk collectief voorzien voor verschillende bedrijven samen.

4.8. BEELDKWALITEIT

Ieder bedrijf besteedt bijzondere aandacht aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen worden op goede wijze geïntegreerd in de ruimere omgeving. Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. Daarnaast wordt er ook aandacht geschonken aan de achterkanten van de bedrijfspercelen die grenzen aan de "zone voor park".

4.9. OPSLAG

De opslag van goederen wordt maximaal binnen het gebouw georganiseerd. De opslag buiten het gebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- De opslag is niet hinderlijk voor de omgeving.
- De opslag is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein of vanaf de openbare groenzone.
- De opslag gebeurt niet in de verplichte groenbuffer of bouwvrije stroken.
- De opslag mag de vrije doortocht ten behoeve van brandbestrijding niet belemmeren.

Voorbeeld van bouwvrije strook: 5-m zone langs de Barmbeek.

4.10. RUIMTE OM TE PARKEREN, STATIONEREN EN CIRCULEREN

Ieder bedrijf legt op privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.

Parkeren van personenwagens wordt zo veel mogelijk gebundeld voorzien voor verschillende bedrijven samen.

Elk bedrijf voorziet op privaat terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte voor fietsers. Voor het personeel wordt er voldoende stallingsruimte voorzien binnen het bedrijfsgebouw dicht bij de toegang.

In de verantwoordingsnota van de vergunningsaanvraag wordt er een vervoersplan opgenomen. Hierin zijn onder andere volgende aspecten beschreven:

- Overzicht en motivering van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod
- Motivering hoe het bedrijf inzet op duurzame mobiliteit

Met privaat terrein wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.

Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Om het fietsen te stimuleren is het ook aangewezen om in het bedrijfsgebouw ook kleedruimte en douches te voorzien voor fietsers.

4.11. ONTSLUITING

- Voor bedrijven met een perceelsbreedte van minder dan 40 m (ter hoogte van de rooilijn) mag er per bedrijf maximum één toegang genomen worden van max. 9 meter breedte ter hoogte van de rooilijn.
- Voor bedrijven met een perceelsbreedte vanaf 40 m (ter hoogte van de rooilijn) mogen er per bedrijf maximum twee toegangen genomen worden van elk max. 9 meter breedte ter hoogte van de rooilijn.

Indien het functioneel noodzakelijk is, mogen twee toegangen tot één grotere toegang worden gekoppeld en wordt de breedte maximum 15 meter ter hoogte van de rooilijn. Dit is eveneens van toepassing indien twee aanpalende bedrijven opteren voor het bundelen van hun individuele toegangen tot één gemeenschappelijke toegang.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
5. ZONE VOOR KLEINE EN MIDDELGROTE BEDRIJVEN	hoofdcategorie: bedrijvigheid
5.1. BESTEMMING De zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven. Volgende activiteiten zijn niet toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> - detailhandel - autonome kantoren - groothandel - transport, op- en overslag en fysieke distributie - afvalverwerking - verwerking en bewerking van bouwmaterialen - verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsoorten - SEVESO-bedrijven Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor: <ul style="list-style-type: none"> - openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. - doorsteken voor voetgangers en fietsers. - infrastructuur en voorzieningen in functie van integraal waterbeheer (inclusief vertraagde afvoer van het hemelwater). In waterbuffers is recreatief medegebruik en watercaptatie in functie van landbouw toegelaten op voorwaarde dat de bufferende werking gegarandeerd blijft. - infrastructuur en voorzieningen in functie van de opwekking en opslag van hernieuwbare energie. - de aanleg, het beheer en onderhoud van groenzones. In de groenzones is recreatief medegebruik toegelaten. - gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan en op schaal van de bedrijfzone. 	<p>Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</p> <p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie en wegbebakening, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</p> <p>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een (gemeenschappelijk) bedrijfsrestaurant, refter, vergaderzalen, kleedruimtes, gemeenschappelijke parking...</p>
5.2. ONDERGESCHIKTE ACTIVITEITEN Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> - Kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. - Maximum één bedrijfswoning per bedrijf (of per bedrijfsverzamelgebouw), voor zover dit nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf en de bedrijfswoning geïntegreerd wordt in het bedrijfsgebouw. Het maximale bouwvolume bedraagt 1.000 m³. De bedrijfswoning moet steeds functioneel en ruimtelijk gekoppeld blijven aan het bedrijf. De ondergeschikte activiteiten worden op de verdieping georganiseerd. Er mag maximum 100 m ² aan ondergeschikte activiteiten op het gelijkvloers worden voorzien.	Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn: <ul style="list-style-type: none"> - een autoherstelplaats met een ondergeschikte activiteit van een toonzaal als verkooppunt van auto's - een productiebedrijf met kantoren voor administratie - een productiebedrijf met een bedrijfswoning

De daken worden in eerste instantie ingezet voor bedrijvigheid, opwekking en opslag van hernieuwbare energie, parkeren, groen. Indien er dakoppervlakte overblijft, kan deze ingezet worden in functie van recreatief medegebruik of stadslandbouw op voorwaarde dat de bestemming bedrijvigheid de hoofdactiviteit blijft en er hiervoor geen bijkomende constructies nodig zijn.

5.3. MINIMALE EN MAXIMALE PERCELSOPPERSVLAKTE

De minimale perceelsoppervlakte van één bedrijf bedraagt 400 m².

De maximale perceelsoppervlakte van één bedrijf bedraagt 5.000 m².

Uitzonderingen op de minimale of maximale oppervlaktes zijn toegestaan voor percelen met bestaande vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone.

Bij bedrijfsverzamelgebouwen bedraagt de vloeroppervlakte per unit minimum 200 m².

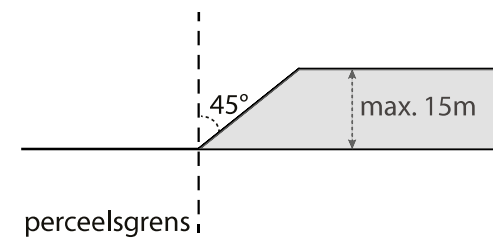
Bedrijfsverzamelgebouwen: voorbeelden daarvan zijn gebouwen waarin verschillende bedrijven hun kantoren voor administratieve diensten groeperen en/of waarin meerdere bedrijfsunits zijn ondergebracht.

5.4. BOUWVOORSCHRIFTEN

De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 7 m.

De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 15 m. Deze hoogte mag overschreden worden voor maximum 10% van de bebouwde oppervlakte.

Waar het bedrijfsperceel grenst aan een woonperceel wordt er langs de perceelsgrens een beperking in hoogte opgelegd. Ten aanzien van de perceelsgrens geldt "de 45° - regel". Dit betekent dat de maximale hoogte van het gebouw bepaald wordt door de bouwvrije afstand tot die perceelsgrens. De bouwvrije afstand tot de perceelsgrens moet minimum gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw. Een uitzondering kan worden toegelaten voor bestaande vergunde gebouwen binnen de zone.



Er wordt ingezet op zuinig ruimtegebruik:

- Er wordt gestreefd naar het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat.
- De ondergeschikte activiteiten (zie "5.2. ondergeschikte activiteiten" op pag. SV-15) worden op de verdieping georganiseerd. Er mag maximum 100 m² aan ondergeschikte activiteiten op het gelijkvloers worden voorzien.
- De daken worden ingezet voor opwekking en/of opslag van hernieuwbare energie, als groendak en eventueel als parking.

In de verantwoordingsnota van de vergunningsaanvraag wordt gemotiveerd aangetoond welke activiteiten op welke verdieping worden georganiseerd en waarom.

Bij het bouwen in meerdere lagen wordt er ook gedacht aan het benutten van de ondergrond indien dit bouwtechnisch mogelijk is.

5.5. AFSTAND TOT DE PERCEELSGRENS MET HET OPENBAAR DOMEIN

- Langs de perceelsgrens met het openbaar domein wordt er een groenzone voorzien met een breedte van minimum 5 m. Deze groenzone bestaat uit een combinatie van lagere beplanting en bomen. De aanleg heeft oog voor biodiversiteit. De groenzone wordt enkel doorbroken in functie van toegang tot de bedrijvenzone conform de bepalingen opgenomen onder 4.10. Ruimte om te parkeren, stationeren en circuleren.
- Langs de perceelsgrens met het openbaar domein geldt "de 45° - regel" zoals opgenomen is onder 4.4. Bouwvoorschriften.

5.6. GROENBUFFER

Waar deze bestemmingszone grenst aan een andere harde bestemmingszone, wordt er langs de perceelsgrens een groenbuffer aangelegd. De groenbuffer wordt op een kwaliteitsvolle wijze beplant met winterbestendige struiken en/of bomen zodat er een landschappelijke buffering is van het bedrijf of de bedrijven. De aanleg heeft oog voor biodiversiteit.

De groenbuffer heeft een breedte van minimum 10 m.

De groenbuffer kan plaatselijk worden versmald omwille van bestaande bebouwing en constructies of kan plaatselijk worden onderbroken omwille van aansluitingen op de openbare weg. Deze onderbrekingen of versmallingen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke. De landschappelijke buffering van het bedrijf of de bedrijven wordt altijd gegarandeerd.

Er mag een trage verbinding worden voorzien door de groenbuffer. De verharding voor die trage verbinding heeft een breedte van maximum 2,5 m.

De groenbuffer is bouwvrij met uitzondering van kleinschalige constructies (zoals een zitbank, bewegwijzering ed.). Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer of omwille van waterbeheersingswerken zijn toegelaten.

In de aanvraag tot omgevingsvergunning is de voorziene beplanting van de groenbuffer opgenomen op het inplantingsplan en/of grondplan.

De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg, het onderhoud en het instandhouden van de groenbuffer.

De aanleg gebeurt uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning.

Op het plan wordt zowel de inplanting van de beplanting opgenomen als de soorten beplanting.

5.7. WATERBUFFER

Conform art. 0.3 moeten alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied in overeenstemming zijn met de principes van integraal waterbeheer.

Bovengrondse infiltratie- en buffervoorzieningen worden zo veel mogelijk collectief voorzien voor verschillende bedrijven samen.

5.8. BEELDKWALITEIT

Ieder bedrijf besteedt bijzondere aandacht aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen worden op goede wijze geïntegreerd in de ruimere omgeving. Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen.

5.9. OPSLAG

De opslag van goederen wordt maximaal binnen het gebouw georganiseerd. De opslag buiten het gebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- De opslag is niet hinderlijk voor de omgeving.
- De opslag is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein of vanaf de openbare groenzone.
- De opslag gebeurt niet in de verplichte groenbuffer of bouwvrije stroken.
- De opslag mag de vrije doortocht ten behoeve van brandbestrijding niet belemmeren.

5.10. RUIMTE OM TE PARKEREN, STATIONEREN EN CIRCULEREN

Ieder bedrijf legt op privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.

Parkeren van personenwagens wordt zo veel mogelijk gebundeld voorzien voor verschillende bedrijven samen.

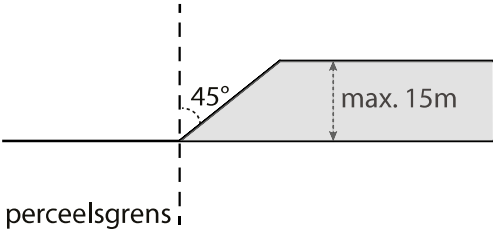
Elk bedrijf voorziet op privaat terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte voor fietsers. Voor het personeel wordt er voldoende stallingsruimte voorzien binnen het bedrijfsgebouw dicht bij de toegang.

In de verantwoordingsnota van de vergunningsaanvraag wordt er een vervoersplan opgenomen. Hierin zijn onder andere volgende aspecten beschreven:

- Overzicht en motivering van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod
- Motivering hoe het bedrijf inzet op duurzame mobiliteit

Met privaat terrein wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.

Om het fietsen te stimuleren is het ook aangewezen om in het bedrijfsgebouw ook kleedruimte en douches te voorzien voor fietsers.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
6. ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN	hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
6.1. BESTEMMING De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten. Daarnaast is de zone ook bestemd voor <ul style="list-style-type: none"> • openbare en private weginfrastructuur en aanhorigheden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die weginfrastructuur en aanhorigheden. • infrastructuur en voorzieningen in functie van integraal waterbeheer (inclusief verhoogde afvoer van het hemelwater). In waterbuffers is recreatief medegebruik en watercaptatie in functie van landbouw toegelaten op voorwaarde dat de bufferende werking gegarandeerd blijft. • de aanleg, het beheer en onderhoud van groenzones. 	De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk. Voorbeelden van openbare gemeenschaps- en nutsvoorzieningen zijn: woonzorgcentra, assistentiewoningen, schoolinfrastructuur, dagopvang, culturele centra, religieuze gebouwen, begraafplaatsen, ontmoetingscentra, openbare diensten, parkeerplaatsen... Deze lijst is niet limitatief.
6.2. BOUWHOOGTE <ul style="list-style-type: none"> • De maximale bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 15 m. Deze hoogte mag overschreden worden voor maximum 10% van de bebouwde oppervlakte. • Waar het perceel grenst aan een woonperceel en/of aan openbaar domein wordt er langs de perceelsgrens een beperking in hoogte opgelegd. Ten aanzien van de perceelsgrens geldt "de 45° - regel". Dit betekent dat de maximale hoogte van het gebouw bepaald wordt door de bouwvrije afstand tot die perceelsgrens. De bouwvrije afstand tot de perceelsgrens moet minimum gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw. Een uitzondering kan worden toegelaten voor bestaande vergunde gebouwen binnen de zone. 	
6.3. MINIMALE ONBEOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKTE Minimum 30% van het perceel blijft onbebouwd en onverhard.	Dit voorschrift heeft als doel om het ruimtebeslag te beperken en zo voldoende ruimte voor natuurlijk groen (geen kunstmatig groen) en waterinfiltratie toe te laten.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
7. ZONE VOOR PARK	hoofdcategorie: overig groen - subcategorie: parkgebied
7.1. BESTEMMING De zone is bestemd voor de ontwikkeling, het beheer en het onderhoud van een park en de beekvallei van de Barmbeek. Binnen deze zone zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten, voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.	Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de groenfunctie van het gebied. Het is een nevensgeschikte functie.
7.2. INRICHTING Deze zone is bouwvrij met uitzondering van: <ul style="list-style-type: none"> - inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatief gebruik en onderhoud van het park. - speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden Bovenvermelde uitzonderingen gelden niet in zones die op basis van sectorale wetgeving bouwvrij moeten blijven.	Voorbeeld van verplicht bouwvrije zone: 5-m zone langs de Barmbeek.
Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten. De verharding hiervoor heeft een breedte van maximum 2,5 m. De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegankelijkheid en rond sport-, speel- of rustconstructies. Het algemene karakter van de zone moet onverhard en beplant zijn.	
De zone voor park die grenst aan of gelegen is op private percelen, wordt aangelegd door de aanvrager van de omgevingsvergunning voor (ver)bouwwerken aan het gebouw op het perceel dat grenst aan of gelegen is in de parkzone. In de aanvraag tot omgevingsvergunning is de voorziene beplanting van de groenbuffer opgenomen op het inplantingsplan en/of grondplan. De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg, het onderhoud en het instandhouden van de groenbuffer. De aanleg gebeurt uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning.	Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de bedrijfzone in de directe omgeving.

7.3. OC DE MOTE

In het bestaande gebouw kunnen behalve de activiteiten voor de realisatie van de bovenvermelde functies, ook de volgende activiteiten toegelaten worden:

- horeca
- diensten
- nuts- en gemeenschapsvoorzieningen
- socio-culturele voorzieningen
- recreatievoorzieningen

Aan en bij het bestaand vergund gebouw zijn volgende werken toegelaten:

- verbouwen van het bestaande gebouw binnen het bestaande volume
- uitbreiden van het bestaand gebouw met maximum 10% ten opzichte van de bestaande bebouwde oppervlakte
- herbouwen van het gebouw waarbij het nieuwe gebouw eenzelfde schaal heeft als het bestaande gebouw

8. ZONE VOOR WONEN MET NABESTEMMING BEDRIJVGHEID

hoofdcategorie: wonen

Deze zone is bestemd voor wonen in de ruime zin zoals opgenomen in de voorschriften van 1. zone voor wonen in de ruime zin.

Als nabestemming geldt de bestemming bedrijvigheid zoals opgenomen in de voorschriften van 4. zone voor grote en middelgrote bedrijven.

De nabestemming treedt in werking van zodra er een omgevingsvergunning voor een functiewijziging naar bedrijvigheid wordt verleend.

9. ZONE VOOR WONEN MET NABESTEMMING GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN

hoofdcategorie: wonen

Deze zone is bestemd voor wonen in de ruime zin zoals opgenomen in de voorschriften van artikel 1. zone voor wonen in de ruime zin.

Als nabestemming geldt de bestemming gemeenschapsvoorzieningen zoals opgenomen in de voorschriften van 6. zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.

De nabestemming treedt in werking van zodra er een omgevingsvergunning voor een functiewijziging naar gemeenschapsvoorziening wordt verleend.

10. OVERDRUK: PROJECTZONE**10.1. PROJECTZONE A**

In deze projectzone is op vandaag een grootschalige detailhandelszaak aanwezig. Deze kan verbouwen, uitbreiden en herbouwen. Hierbij wordt voldaan aan de voorschriften van 1. zone voor wonen en centrumfuncties.

Indien er een nieuw project wordt gebouwd voldoet dit project aan volgende voorwaarden:

- Er wordt één project ingediend voor de volledige projectzone.
- De woningdichtheid in de afgebakende contour bedraagt maximum 20 woningen per ha.
- De voorschriften van 1. zone voor wonen en centrumfuncties zijn van toepassing.
- De bebouwing is naar schaal in verhouding tot de schaal van de omgeving en wordt afgebouwd naar de bebouwing langs de Mote toe.
- Er is een doorsteek voor fietsers en voetgangers vanaf 10.2. Projectzone B naar Mote.
- Het parkeren wordt gebundeld in parkeerhavens of via ondergrondse parkings.
- Er wordt een publieke groenzone voorzien met een minimale oppervlakte van 1.500 m². De exacte oppervlakte, inplanting en vorm van deze groenzone wordt bepaald bij de vergunningsaanvraag voor de ontwikkeling van deze projectzone.

De woningdichtheid wordt berekend op basis van de bruto-oppervlakte van deze projectzone

10.2. PROJECTZONE B

Deze projectzone wordt als een overgangszone gezien tussen de bebouwing langs de Liebaardstraat enerzijds en de groenzone langs de Barmbeek anderzijds. In deze projectzone is woonontwikkeling mogelijk mits er wordt voldaan aan volgende voorwaarden:

- Er wordt één project ingediend voor de volledige projectzone.
- De woningdichtheid in de afgebakende contour van projectzone B bedraagt maximum 20 woningen per ha.
- De voorschriften van 2. zone voor wonen in de ruime zin zijn van toepassing.
- De bebouwing is naar schaal in verhouding tot de schaal van de omgeving.
- De voorschriften van 2.3. Minimale onbebouwde en onverharde oppervlakte worden berekend op basis van het bebouwbaar deel van de projectzone. Dit is exclusief de oppervlakte die wordt ingenomen door 11. overdruk: groene bouwvrije zone.
- Er is een doorsteek voor fietsers en voetgangers vanaf de Barmbeek naar 10.1. Projectzone A.
- Er is een doorsteek voor fietsers en voetgangers vanaf de Barmbeek naar de Liebaardstraat.
- Er is één doorsteek voor gemotoriseerd verkeer naar de Liebaardstraat.
- Het parkeren wordt gebundeld in parkeerhavens of via ondergrondse parkings.
- De onbebouwde ruimte in de projectzone wordt hoofdzakelijk als gemeenschappelijke buitenruimte aangelegd die een meerwaarde betekent voor zowel de bewoners van het project als de bewoners uit de omgeving.
- In deze projectzone is een "overdruk: groene bouwvrije zone" aanwezig. Hiervoor wordt verwezen naar de voorschriften onder 11. overdruk: groene bouwvrije zone. De aanleg van die groenzone gebeurt door de initiatiefnemer(s) van het project/de projecten in deze projectzone.

In deze projectzone is enkel woonontwikkeling mogelijk.

De woningdichtheid wordt berekend op basis van de bruto-oppervlakte van deze projectzone, d.i. inclusief de groene bouwvrije zone.

10.3. INRICHTINGSSTUDIE

Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen met een oppervlakte van minimum 100 m² binnen de afgebakende zone wordt een inrichtingsstudie voor de volledige zone gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:

- het efficiënt en duurzaam ruimtegebruik
- de oordeelkundige inplanting van de bebouwing met een beperkte impact op de privacy en bezonning van omwonenden én met een harmonische overgang naar aanpalende bebouwing
- de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de bebouwing in de omgeving en de aanleg en beplanting van de voorziene groenzones
- de gewenste maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding
- het voorzien van voldoende gemeenschappelijk en publiek groen
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers
- het parkeren van zowel voertuigen als fietsen

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

11. OVERDRUK: GROENE BOUWVRIJE ZONE



Binnen het gebied dat in deze overdruk is aangeduid, is een publiek toegankelijke groene zone aanwezig. Het gebied is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van hoog- en laagstammige groenelementen in functie van het behouden van een groene bouwvrije zone. In deze groenzone kunnen ook afwateringsgrachten, beken, waterinfiltratievoorzieningen, waterbuffers en dergelijke worden geïntegreerd.

Publiek toegankelijk: het is niet alleen vrij toegankelijk voor de directe omwonenden maar voor iedereen.
De waterinfiltratievoorzieningen en waterbufferbekkens moeten volgens de vigerende wetgeving inzake de vertraagde afvoer en buffering van hemelwater worden aangelegd.

Het gebied is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van de openbare groenzone. Deze uitzonderingen gelden niet in zones die op basis van sectorale wetgeving bouwvrij moeten blijven.

Binnen het gebied zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten.

De plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden zijn toegelaten.

De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegankelijkheid en rond sport-, speel-, of rustconstructies. Het algemene karakter van de zone moet onverhard en beplant zijn.

De bouwvrije groene zone maakt deel uit van 10.1. Projectzone A. De aanleg van deze groenzone gebeurt door de initiatiefnemer van het project of de projecten in die projectzone.

12. OVERDRUK: ASLIJN VOOR VOETGANGERS- EN FIETSERSVERBINDING (INDICATIEF)



De aslijn geeft symbolisch aan waar een verbinding voor voetgangers en fietsers moet worden aangelegd. De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen.

De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.

De verbinding is minimaal 5 m breed waarvan maximum 2,5 m verharding.

13. OVERDRUK: OP TE HEFFEN VERKAVELING



De in overdruk aangeduide verkavelingsvergunningen en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften worden opgeheven. Een overzicht van die verkavelingen is opgenomen onder het onderdeel 5. zone voor kleine en middelgrote bedrijven.