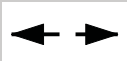




12 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

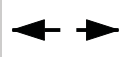
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN		
0.1	Verkavelingsvergunningen De verkavelingsvergunningen binnen het plangebied vervallen bij het van kracht worden van dit RUP.	
0.2	Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient altijd een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, energievriendelijke maatregelen, inpassing in de landschappelijke context en de impact op de verkeerssituatie.	Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegdheid om hierover te waken.
0.3	Bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut worden altijd toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.	Openbare nutsvoorzieningen: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies...
0.4	Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige en/of verkavelingsvergunning ingediend voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.	
0.5	Seveso-inrichtingen De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken', wordt niet toegelaten.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 1 : zone voor wonen met beperkte nevenfuncties		hoofdcategorie: wonen
1.1	<p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. De hoofdfunctie is wonen. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p> <p>Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: kleinschalige kleinhandel, horeca, kantoren en diensten, opslagplaatsen, gemeenschapsvoorzieningen en socioculturele voorzieningen.</p> <p>Nevenfuncties worden beperkt tot maximum 100 m² vloeroppervlakte.</p> <p>Naast het wonen met beperkte nevenfuncties is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes.</p> <p>In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Bij wegenis zal in functie van de woonomgeving de weg worden ingericht met een verblijfskarakter. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw ...</p> <p>Nevenfuncties: private diensten en kantoren, zoals kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek ...</p> <p>Kleinschalige kleinhandel: buurtwinkel, slager, bakker ...</p> <p>Socioculturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes ...</p> <p>Naast de openbare wegen, die op het verordenend plan zijn aangeduid, kunnen in de zone nog meer openbare ruimtes worden voorzien.</p> <p>De 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' omvat dus ook de aanleg en het onderhoud van de openbare wegeninfrastructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies ...</p>
1.2	<p>Bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing, die afwijkt van de gestelde bepalingen mag behouden blijven en intern worden verbouwd.</p> <p>Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde stedenbouwkundige voorschriften is niet toegestaan.</p>	<p>Enkel vergunde of vergund geachte constructies vallen onder deze regeling. De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om hoofdvolumes, nevenvolumes als om de bijgebouwen.</p>
1.3	<p>Woningtypologie</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten: ééngezinswoningen en gestapelde woningen en dit zowel in aanéengesloten, halfopen als open bebouwing.</p>	<p>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</p>
1.4	<p>Aantal bouwlagen</p> <p>Het hoofdvolume bedraagt maximum 2 bouwlagen + een bewoonbare dakverdieping. De dakverdieping kan worden voorzien onder een hellend dak of onder een plat dak met teruggetrokken bouwlijn. De dakvorm is vrij te kiezen. Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren of tussen een vloer en een dak van een gebouw.</p> <p>Bijkomende ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.</p> <p>Nevenvolumes en bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog.</p>	<p>Richtinggevend wordt meegegeven dat een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto hoogte heeft van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto hoogte van 3 m.</p> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage ...</p> <p>Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres ...</p>
1.5	<p>Bij de inplanting van gestapelde woningen moet extra aandacht besteed worden aan het wooncomfort, de bezonning en de privacy t.o.v. de omgeving. Dakterrassen worden toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.6	<p>Parkeergelegenheid Per woonéénheid moet op eigen terrein minstens één garage, carport of standplaats in open lucht worden voorzien.</p> <p>Er geldt ook een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid.</p> <p>Voor de beperkte nevenfuncties moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningen moet worden gevoegd. 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.</p>	<p>Parkeergelegenheid Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</p>
1.7	Binnen deze zone is ook de aanleg van garagewegen toegelaten.	
1.8	<p>Aslijn voor voetgangers- en fietsersverbinding (overdruk - symbolisch) </p> <p>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.</p> <p>De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.</p> <p>De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de voetgangers- en fietsersverbinding.</p>	


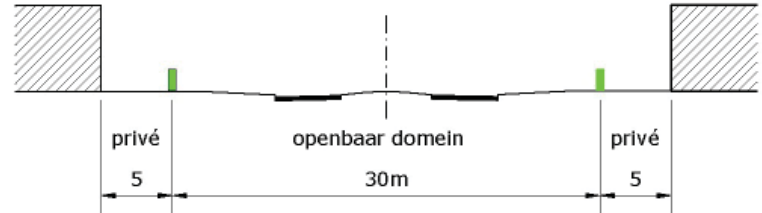

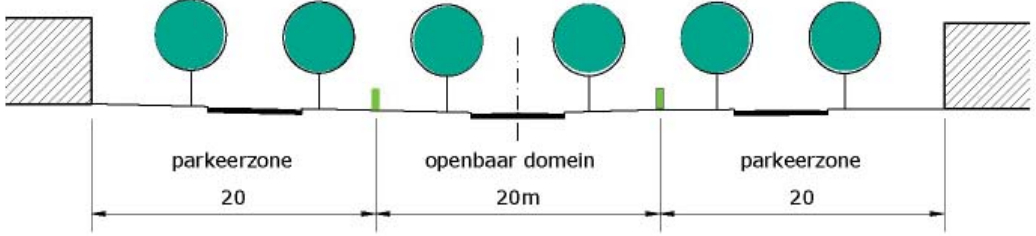
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 2: Zone voor wonen in ruime zin		hoofdcategorie: wonen
2.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante functies. Globaal moet het wonen overheersen in de zone. Minimum één woning per bouwperceel is verplicht.</p> <p>Onder aan het wonen verwante functies wordt verstaan: handel, horeca, bedrijven verenigbaar met de woonomgeving, kantoren, diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele en recreatieve voorzieningen.</p> <p>De vloeroppervlakte van deze aan het wonen verwante functies bedraagt maximum 100m² per perceel; met uitzondering van het gebied dat in overdruk is aangeduid, waar de vloeroppervlakte van de aan het wonen verwante functies maximum 400m² per perceel bedraagt. Over het gearceerde en niet-gearceerde gebied samen bedraagt de maximale vloeroppervlakte voor aan het wonen verwante functies dus 500m² per perceel.</p> <p>Een bedrijf verenigbaar met de woonomgeving is een kleinschalig bedrijf met een beperkte impact op vlak van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ruimte (ruimte-inname & uitwendig voorkomen), • milieu (geen milieubelastend karakter), • verkeer (weinig verkeersgenererend). <p>Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • grootschalige horeca, socioculturele en/of recreatieve voorzieningen met lawaaihinder voor de omgeving; • milieubelastende en/of hinderlijke bedrijven. 	<p>In deze zone wordt een verweving van functies nagestreefd.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw ...</p> <p>Handel: buurtwinkels, detailhandel, ...</p> <p>Horeca: restaurant, café, hotel ...</p> <p>Voorbeelden van bedrijven verenigbaar met de woonomgeving zijn: stapelplaatsen, kleinschalige ambachtelijke bedrijven, interieurzaak met werkplaats, werkatelier voor een timmerman ...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust-en verzorgingsinstellingen ...</p> <p>Socioculturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes ...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: (indoor)speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, bowling ...</p>
2.2	<p>Naast het wonen en de aan het wonen verwante functies is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes.</p> <p>Er geldt een verplichting van minimum 5.000m² openbaar groen, die gerealiseerd moet worden binnen deze zone. Deze oppervlakte van openbaar groen mag in maximum 2 delen worden opgedeeld.</p> <p>In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein. Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Bij wegnis zal in functie van de woonomgeving de weg worden ingericht met een verblijfskarakter. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</p>	<p>Naast de openbare wegen, die op het verordenend plan zijn aangeduid, kunnen in de zone nog meer openbare ruimtes worden voorzien.</p> <p>De 'zone voor wonen in ruime zin' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, berm, groenvoorziening ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies ...</p>
2.3	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en bestemmingen; • de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • de gewenste woondichtheid; • de inpassing in de omgeving. <p>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</p> <p>De toegang tot de bestaande woningen in de zone dient ten allen tijde te worden gegarandeerd.</p>	<p>Activiteiten in 'de zone voor wonen in ruime zin' moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). Hinderlijke activiteiten die veel verkeer genereren of stof, lawaai- of geurhinder veroorzaken kunnen niet toegelaten worden.</p> <p>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ... van het project of gebouw.</p>





VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.4	Binnen de zone geldt een minimale woningdichtheid van 25 woningen per ha. Voor sociale woonprojecten geldt een minimale woningdichtheid van 35 woningen per ha.	
2.5	Woningtypologie Volgende woningtypes zijn toegelaten: ééngezinswoningen en gestapelde woningen en dit zowel in aanéengesloten, halfopen als open bebouwing. Meergezinwoningen (appartementen) zijn toegelaten in aansluiting bij openbare groenzones.	Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.
2.6	Aantal bouwlagen Het hoofdvolume bedraagt maximum 3 bewoonbare bouwlagen. De dakvorm is vrij te kiezen. Bijkomende ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten. Nevenvolumes en bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog.	Richtinggevend wordt meegegeven dat een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto hoogte heeft van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto hoogte van 3 m. Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage, ... Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, ...
2.7	Bij de inplanting van meergezinwoningen en gestapelde woningen moet extra aandacht besteed worden aan het wooncomfort, de bezonning en de privacy t.o.v. de omgeving. Dakterrassen worden toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt.	
2.8	Parkeergelegenheid Per woonéénheid moet op eigen terrein minstens één garage, carport of standplaats in open lucht worden voorzien. Er geldt ook een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid. Voor meergezinwoningen (appartementen) dient het parkeren verplicht in een (half)ondergrondse parking te worden gegroepeerd. De in- en uitrit van de gegroepeerde parking naar het openbaar domein moet op een verkeerstechnisch veilige manier worden opgelost. Voor meergezinwoningen (appartementen) en voor de aan het wonen verwante functies moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningen moet worden gevoegd. 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.	Parkeergelegenheid Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.
2.9	Aan het wonen verwante functies (overdruk)  Het gebied, dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor aan het wonen verwante functies. Deze functies moeten zowel qua functie, volume, inrichting als architecturaal voorkomen zorgen voor een kwaliteitsvolle overgang naar het woongebied. Deze aan het wonen verwante functies kunnen zowel vanaf de openbare weg langs het lokaal bedrijventerrein (voor vrachtverkeer) als vanaf de interne wegenis van het woongebied (voor personenverkeer) ontsloten worden.	Binnen dit gearceerde gebied mogen geen woningen worden gebouwd, maar wel aan het wonen verwante functies zoals kantoren, diensten, kleinhandel, horeca, kleine bedrijven, werkateliers, opslagruimtes. Ook openbaar groen en private tuinen zijn toegelaten binnen dit gearceerde gebied. De dubbele ontsluiting van de aan het wonen verwante functies laat toe dat vrachtverkeer vanaf de openbare weg van het lokaal bedrijventerrein deze functies kunnen bereiken, terwijl normaal personenverkeer vanuit het woongebied kan ontsloten worden.
2.10	Aslijn voor openbare wegenis (overdruk - symbolisch)  Om het woongebied te ontsluiten kunnen op verschillende plaatsen openbare wegen worden aangelegd. De op het verordenend plan aangeduide tracés zijn zuiver indicatief, zowel naar aantal, exacte ligging als vormgeving (pijpekop, doorlopende straat, pleintjes...) Door de aanleg van openbare wegen binnen deze zone mag geen verbinding voor gemotoriseerd verkeer ontstaan tussen de 'zone voor wonen in ruime zin' en de 'zone voor lokaal bedrijventerrein'.	Dit is enkel een symbolische aanduiding. Naast de openbare wegen, die op het verordenend plan zijn aangeduid, kunnen in de zone nog meer openbare wegen worden voorzien.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.11	<p>Aslijn voor voetgangers- en fietsersverbinding (overdruk - symbolisch) </p> <p>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.</p> <p>De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk. De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de voetgangers- en fietsersverbinding.</p>	
2.12	<p>Inrichtingsstudie</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe woningbouwprojecten en verkavelingen vanaf minimum 10 wooneenheden én voor nieuwe aan het wonen verwante functies binnen deze zone wordt een inrichtingsstudie gevoegd. 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.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.</p> <p>Bij de inrichtingsstudie moet ten minste aandacht worden besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de inrichting van alle openbare wegeninfrastructuur; • de inrichting van alle openbare groene ruimtes; • de woningdifferentiatie en de gewenste woningdichtheid; • de verweving van wonen en aan het wonen functies; • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en bestemmingen; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • de inpassing in de omgeving. <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning 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.</p>	<p>Op het verordenend plan zijn enkel de wegen, die aansluiten op de bestaande Hinnestraat en de insteek van de Kortrijkstraat, aangeduid; alsook de symbolische aanduiding van enkele aslijnen van wegen die in deze zone worden voorzien.</p> <p>Binnen deze zone mogen nog meer openbare wegen worden aangelegd, die niet op het verordenend plan zijn aangeduid. De inrichtingsstudie moet aandacht besteden aan <u>alle</u> openbare wegen.</p>
2.13	<p>Fasering van de ontwikkeling</p> <p>Indien een eigenaar of ontwikkelaar in de zone het verkavelen of bebouwen van de betrokken gronden faseert en daarvoor opeenvolgende aanvragen voor een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning indient, dan gelden niettemin de verplichtingen van woonverdichting, woondifferentiatie en aandeel openbaar groen, met dien verstande dat de opeenvolgende ontwikkelingsfasen voor de toepassing van die verplichtingen als één geheel worden beschouwd.</p>	<p>Dit voorschrift heeft tot doel te vermijden dat door fasering of opsplitsing van de ontwikkeling van de zone niet meer zou moeten worden voldaan aan de verplichtingen van woonverdichting, woondifferentiatie en aandeel openbaar groen. De ontwikkelingsfasen worden als één geheel beschouwd, en de normen worden op het geheel toegepast.</p> <p>Concreet betekent dit dat als in een eerste ontwikkelingsfase het beoogde aandeel sociale woningen/de beoogde woondichtheid/aandeel openbaar groen niet gehaald wordt, dit zal moeten worden gecompenseerd in een latere ontwikkelingsfase. Het is uiteraard nuttig en wenselijk dat de aanvrager van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunningen die een zone plant te ontwikkelen, maar dat gefaseerd doet, bij het indienen van een aanvraagdossier aangeeft welke gronden hij in het gebied plant te ontwikkelen, en hoe hij meent voor het geheel te zullen voldoen aan de gestelde normen.</p>
2.14	<p>Overgangsmaatregel</p> <p>Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor wonen in bestaande woningen en voor de landbouwbedrijfsvoering van bestaande landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van nieuwe gebouwen en vergelijkbare constructies.</p>	<p>Overgangsmaatregel voor bestaande woningen en landbouw met bedrijfsgebouw in het gebied. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw...</p> <p>Het gaat om een overgangsmaatregel, bestaande bedrijven kunnen overgenomen worden door een andere rechtspersoon zonder het statuut bestaand te verliezen op voorwaarde dat de activiteit dezelfde of gelijkaardig blijft.</p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.15	<p>Normen sociaal woonaanbod In dit gebied kan een vergunning voor:</p> <p>1 ° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;</p> <p>2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;</p> <p>3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;</p> <p>4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;</p> <p>pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:</p> <p>a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;</p> <p>b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijftientwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.</p>	<p>Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage " sociaal wonen" te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.</p> <p>Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).</p> <p>Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft.</p>
2.16	<p>Normen bescheiden woonaanbod In dit gebied kan een vergunning voor:</p> <p>1 ° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;</p> <p>2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;</p> <p>3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;</p> <p>4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;</p> <p>pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van veertig procent, verminderd met het percentage van het sociaal woonaanbod.</p>	<p>Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage "bescheiden wonen" te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.</p> <p>Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.2.4 van het decreet betreffende het grond- en panden beleid (DGPB).</p> <p>Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft.</p> <p>Onder bescheiden woonaanbod moet worden begrepen: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³.</p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 3: Gemengd regionaal bedrijventerrein		hoofdcategorie: bedrijvigheid
3.1	<p>De stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan 3b 'Gemengd regionaal bedrijventerrein Zwevegem-Losschaert' van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk (Besluit Vlaamse Regering van 20 januari 2006) blijven onverminderd van toepassing.</p> <p>Dit is inclus de aangebrachte overdrukken en symbolische aanduidingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bufferzone (in overdruk) • Ontsluiting en interne wegenis (symbolische aanduiding) • Fietsverbinding (symbolische aanduiding) 	<p>De stedenbouwkundige voorschriften van een gewestelijk RUP kunnen immers van rechtswege niet worden vervangen door de voorschriften van een gemeentelijk RUP.</p> <p><i>Voor deze voorschriften kan verwezen worden naar hoofdstuk 3 Weergave juridische toestand - punt 3.1.</i></p>

3.2	<p>Aslijn voor openbare weginfrastructuur van het bedrijventerrein (overdruk - symbolisch)</p>  <p>Het symbool geeft de aslijn weer voor de aanleg van de openbare weginfrastructuur voor de interne ontsluiting van het bedrijventerrein. De aslijn kan - binnen het gemengd regionaal bedrijventerrein - verschoven worden over een maximale afstand van 15 m.</p> <p>De hoofdtoegangsweg, die aansluit op de gewestweg N391, heeft een vast profiel van 30 m openbaar domein, waarbinnen de rijweg moet worden aangelegd. Langs deze hoofdtoegangsweg liggen ook verplichte bouwlijnen voor de bedrijfsgebouwen, gelegen op 20 m uit de as van de weg. De totale afstand tussen de verplichte bouwlijnen bedraagt 40 m. In de eerste 50 m vanaf de aansluiting met de gewestweg N391 mag geen toegang worden genomen tot een bedrijfsperceel.</p> <p>De andere interne openbare wegen van het regionaal bedrijventerrein hebben een profiel van 20m, waarbinnen de rijweg moet worden aangelegd.</p> <p>Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare weginfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten.</p> <p>De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als interne ontsluitingsweg (erftoegangsweg) van het bedrijventerrein.</p> <p>De wegen van het regionaal bedrijventerrein moeten aansluiten op de openbare wegenis van lokaal bedrijventerrein.</p>	<p>Deze overdruk wordt aanvullend t.o.v. het gewestelijk RUP in dit gemeentelijk RUP verankerd. De bijhorende bepalingen gelden als inrichtingsprincipes bij de ontwikkeling van het gemengd regionaal bedrijventerrein.</p> <p>Schematisch dwarsprofiel voor de hoofdtoegangsweg vanaf de N391:</p> 
3.3	<p>Groene parkeerdreef (overdruk)</p>  <p>Het gebied, dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg van een groene parkeerdreef van 60m breed bestaande uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een centrale strook van 20m breed, bestemd voor de aanleg van een openbare ontsluitingsweg van het bedrijventerrein met een bomenrij aan beide zijden van de weg; • de twee buitenste stroken ook van 20m breed, bestemd voor de aanleg van groene parkeerzones op privaat domein. Elke parkeerzone wordt uitgerust met een dubbele bomenrij. <p>De overdruk kan parallel met de aslijn voor de openbare weginfrastructuur van het bedrijventerrein verschoven worden over een maximale afstand van 15m.</p>	<p>Deze overdruk wordt aanvullend t.o.v. het gewestelijk RUP in dit gemeentelijk RUP verankerd. De bijhorende bepalingen gelden als inrichtingsprincipes bij de ontwikkeling van het gemengd regionaal bedrijventerrein.</p> <p>Onderstaand schema verduidelijkt de inrichting van de groene parkeerdreef:</p> 


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.4	<p>Groene bouwvrije strook en waterbufferbekkens (overdruk) </p> <p>Het gebied, dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de aanleg, beheer en onderhoud van groen, met inbegrip van fiets- en wandelpaden; • het behoud van een groene bouwvrije strook langs de gewestweg N391, die minimum 8m bedraagt t.o.v. de rooilijn; • de aanleg van gemeenschappelijke waterbufferbekkens, die noodzakelijk zijn voor het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied. <p>De waterbufferbekkens moeten volgens de vigerende wetgeving inzake de vertraagde afvoer en buffering van hemelwater worden aangelegd.</p>	<p><i>Deze overdruk wordt aanvullend t.o.v. het gewestelijk RUP in dit gemeentelijk RUP verankerd. De bijhorende bepalingen gelden als inrichtingsprincipes bij de ontwikkeling van het gemengd regionaal bedrijventerrein.</i></p> <p>Voor de afvoer en buffering van het regenwater wordt ondermeer verwezen naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 01.10.2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. • De Code van Goede Praktijk voor de aanleg van openbare rioleringen. • De eisen gesteld door de beheerder van de ontvangende beek (Pluimbeek nr. WL. 27.3 van 2de categorie), nl. de Provincie West-Vlaanderen - dienst Onbevaarbare Waterlopen.
3.5	<p>Buffergroen (overdruk) </p> <p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, moet worden aangelegd als groene bufferstrook tussen het bedrijventerrein en de aanpalende woonzone. De zone is 10m breed en moet beplant worden.</p>	<p><i>Deze overdruk met buffergroen wordt aanvullend t.o.v. de bufferzone van het gewestelijk RUP in dit gemeentelijk RUP verankerd. De bijhorende bepalingen gelden als inrichtingsprincipes bij de ontwikkeling van het gemengd regionaal bedrijventerrein.</i></p>
3.6	<p>Verplichte bouwlijn (overdruk) </p> <p>Langs de N391 en langs de hoofdtoegangsweg vanaf deze N391 gelden verplichte bouwlijnen voor de bedrijfsgebouwen. Per bedrijf moet minstens 60% van de totale perceelsbreedte op deze verplichte bouwlijn bebouwd zijn. Dit mag gefaseerd worden uitgevoerd.</p> <p>De verplichte bouwlijnen langs de hoofdtoegangsweg van het bedrijventerrein kunnen parallel met de aslijn van deze openbare weg verschoven worden over een maximale afstand van 15m.</p> <p>Er moet bijzondere aandacht uitgaan naar het architecturaal voorkomen van de bedrijfsgebouwen op de verplichte bouwlijn langs de N391. Kantoren en/of toonzalen moeten verplicht langs deze zijde van de N391 worden voorzien. En er mogen geen poorten, laadkaden of dockshelters zichtbaar zijn langs deze zijde van de N391.</p>	<p><i>Deze overdruk wordt aanvullend t.o.v. het gewestelijk RUP in dit gemeentelijk RUP verankerd. De bijhorende bepalingen gelden als inrichtingsprincipes bij de ontwikkeling van het gemengd regionaal bedrijventerrein.</i></p> <p>De verplichte bouwlijnen langs de N391 en langs de hoofdtoegangsweg hebben tot doel om het voorkomen en de ordening van het bedrijventerrein te regelen. De afstand tussen de verplichte bouwlijnen langs de hoofdtoegangsweg bedraagt 40m.</p> <p>Er worden bijzondere regels voorgeschreven voor het voorkomen langs de N391, omdat deze zijde beeldbepalend is voor het bedrijventerrein.</p>
3.7	<p>Bedrijfswoningen, kantoren en/of toonzalen (overdruk) </p> <p>Het gebied, dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte; • Een beperkte oppervlakte voor kantoren en/of toonzalen gekoppeld aan de activiteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteit uitmaken. <p>Deze bedrijfswoningen, kantoren en/of toonzalen moeten steeds functioneel gekoppeld blijven aan de aanpalende bedrijven van het gemengd regionaal bedrijventerrein. Vrachtwagens mogen geen toegang nemen vanaf de Harelbekestraat.</p>	<p><i>Deze overdruk wordt aanvullend t.o.v. het gewestelijk RUP in dit gemeentelijk RUP verankerd. De bijhorende bepalingen gelden als inrichtingsprincipes bij de ontwikkeling van het gemengd regionaal bedrijventerrein.</i></p> <p>In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.</p>
3.8	<p>Alle gebouwen dienen te worden gebouwd volgens een orthogonaal patroon, parallel aan de interne wegeninfrastructuur van het bedrijventerrein.</p>	<p><i>Dit voorschrift wordt aanvullend t.o.v. het gewestelijk RUP in dit gemeentelijk RUP verankerd omwille van de inrichting en ordening van het bedrijventerrein.</i></p>
3.9	<p>Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken.</p>	



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 4: zone voor lokaal bedrijventerrein		hoofdcategorie: bedrijvigheid
4.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor lokale bedrijven. Een lokaal bedrijf is een kleinschalig bedrijf met een beperkte impact:</p> <ul style="list-style-type: none"> • op vlak van ruimte (ruimte-inname & uitwendig voorkomen), • op vlak van milieu (geen milieubelastend karakter), • op vlak van verkeer (weinig verkeersgenererend). <p>De maximale perceelsoppervlakte van een lokaal bedrijf bedraagt 5.000 m².</p> <p>Er zijn geen bedrijven toegelaten die <u>alleen en uitsluitend</u> zijn gericht op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kleinhandel; • autonome kantoren. <p>Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten:</p> <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. • Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie in het bedrijfsgebouw toegelaten. In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf. 	<p>'Lokaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf, wel naar het kleinschalig karakter en de beperkte impact van het bedrijf.</p> <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. Dergelijke autonome kantoren zijn dus geen bedrijven en worden niet toegelaten.</p> <p>Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een autoherstelplaats met een ondergeschikte activiteit een toonzaal als verkooppunt van auto's; • een productiebedrijf met kantoren voor administratie.
4.2	<p>Bouwhoogte De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 6m. De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 10m.</p>	
4.3	Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken.	
4.4	<p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zorgvuldig ruimtegebruik; • een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsperceel en afwerking van de bedrijfsgebouwen; • het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat; • voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende bedrijven; • maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen; • impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid. 	Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen wordt ondermeer verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.
4.5	<p>Ieder bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. Er geldt een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen per bedrijf voor personenwagens en bestelwagens.</p>	
4.6	Per bedrijf mag er 1 toegang genomen worden van max. 8 meter breedte ter hoogte van de rooilijn, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.7	<p>De bedrijfsgebouwen mogen tot tegen één zijperceelgrens worden opgericht, mits aandacht voor brandveiligheidsnormen en goed nabuurschap.</p> <p>T.o.v. de andere zijperceelgrens en de achterperceelgrens moet een vrije strook bewaard worden van minimum 4 meter. Deze vrije zijstroken moeten zo aangelegd worden dat er permanent doortocht kan worden verleend ten behoeve van brandbestrijding.</p>	
4.8	Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving.	<p>Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden; • de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen; • het gebruiken van donkere grijswaarden in hoofdorde in combinatie met lichtere grijswaarden in tweede orde.
4.9	<p>De opslag van goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden. De opslag buiten het bedrijfsgebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Het bedrijf dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen; • de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving; • de opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde (zichtbaar vanaf het openbaar domein). 	
4.10	Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw.	
4.11	<p>Overgangsmaatregel</p> <p>Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor wonen in bestaande woningen en voor de landbouwbedrijfsvoering van bestaande landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van nieuwe gebouwen en vergelijkbare constructies.</p>	<p>Overgangsmaatregel voor landbouw met bedrijfsgebouw in het gebied. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw</p> <p>Het gaat om een overgangsmaatregel, bestaande bedrijven kunnen overgenomen worden door een andere rechtspersoon zonder het statuut bestaand te verliezen op voorwaarde dat de activiteit dezelfde of gelijkaardig blijft.</p>
4.12	<p>Verplichte bouwlijn (overdruk) </p> <p>Binnen de zone voor lokaal bedrijventerrein geldt een verplichte bouwlijn voor de bedrijfsgebouwen, gelegen op 13m van de rooilijn van de openbare weg. Per bedrijf moet minstens 60% van de totale perceelsbreedte op deze verplichte bouwlijn bebouwd zijn. Dit mag gefaseerd worden uitgevoerd.</p> <p>Er moet bijzondere aandacht uitgaan naar het architecturaal voorkomen van de bedrijfsgebouwen op de verplichte bouwlijn. Kantoren en/of toonzalen moeten verplicht langs deze zijde worden voorzien.</p> <p>De zone van 13m tussen de rooilijn en deze verplichte bouwlijn moet als volgt worden ingericht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de eerste 5m vanaf de rooilijn in te richten als parkeerstrook voor personenwagens en een bomenrij; • de volgende 7m als circulatiezone; • de laatste 1m als voetpad of grasstrook voor de bedrijfsgebouwen. 	De verplichte bouwlijn en de inrichtingprincipes van de strook voor de bedrijfsgebouwen hebben tot doel om het voorkomen en de ordening van het bedrijventerrein te regelen.
4.13	<p>Maximale terreinbezetting van de bedrijfsgebouwen</p> <p>Per bedrijfsperceel geldt er een maximale terreinbezetting voor de bedrijfsgebouwen van maximum 65% van de totale perceelsoppervlakte. Deze maximale terreinbezetting heeft enkel betrekking op de grondoppervlakte van de bedrijfsgebouwen, en niet op de verhardingen.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 5: zone voor buffergroen		hoofdcategorie: overig groen
5.1	De zone is bestemd voor groene bufferstrook tussen het bedrijventerrein en de omliggende woonzone.	Een buffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen. Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming zal de buffer gebiedsspecifiek moeten worden ingevuld.
5.2	Het buffergroen bestaat uit een streekeigen beplanting van minimaal 10 m breed. Binnen deze strook mag een voetgangers- en fietsersverbinding worden aangelegd.	Het streekeigen groenscherm kan worden aangelegd onder de vorm van een haag, een struikenrij, bomenrij of –groepen al dan niet gecombineerd met een randstruweel en bodembedekkers. Indien varianten van streekeigen groen beter geschikt blijken voor het voorgestelde doel, worden deze varianten eveneens toegelaten.
5.3	Het aanleggen van taluds, zichtschermen uit natuurlijke materialen is toegelaten.	
5.4	De ontwikkelaar van het lokaal bedrijventerrein staat in voor de aanleg van het buffergroen.	
5.5	Overgangsmaatregel Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van het lokaal bedrijventerrein zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor wonen in bestaande woningen en voor de landbouwbedrijfsvoering van bestaande landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van nieuwe gebouwen en vergelijkbare constructies.	Overgangsmaatregel voor landbouw met bedrijfsgebouw in het gebied. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw Het gaat om een overgangsmaatregel, bestaande woningen en landbouwbedrijven kunnen overgenomen worden door een andere rechtspersoon zonder het statuut bestaand te verliezen op voorwaarde dat de activiteit dezelfde of gelijkaardig blijft.
Zone 6: zone voor openbare weginfrastructuur		hoofdcategorie: lijninfrastructuur
6.1	Deze zone is bestemd voor openbare weginfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare weginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.	Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair. Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.
6.2	Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg.	
6.3	Groene dreef (overdruk) Het gebied, dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg van een groene dreef van 20m breed bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> • een openbare ontsluitingsweg van het lokaal bedrijventerrein met een bomenrij aan beide zijden van de weg; • een fiets- en wandelpad ten zuiden van deze weg met een derde bomenrij parallel langs de grens met de zone voor wonen in ruime zin. 	
6.4	Overgangsmaatregel Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor wonen in bestaande woningen en voor de landbouwbedrijfsvoering van bestaande landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van nieuwe gebouwen en vergelijkbare constructies.	Overgangsmaatregel voor landbouw met bedrijfsgebouw in het gebied. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw Het gaat om een overgangsmaatregel, bestaande bedrijven kunnen overgenomen worden door een andere rechtspersoon zonder het statuut bestaand te verliezen op voorwaarde dat de activiteit dezelfde of gelijkaardig blijft.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 7: zone voor garageweg		hoofdcategorie: lijninfrastructuur
7.1	De zone is bestemd voor een garageweg. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de garageweg.	
Zone 8: zone voor voetgangers- en fietsersverbinding		hoofdcategorie: lijninfrastructuur
8.1	De zone is bestemd voor een voetgangers- en fietsersverbinding. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de voetgangers- en fietsersverbinding.	
8.2	De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.	
8.3	De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de voetgangers- en fietsersverbinding. Bestaande verharding ter ontsluiting van de bestaande woningen kan behouden en hersteld worden in afwachting van de realisatie van nieuwe interne wegenis ter ontsluiting van het nieuwe woongebied (zone 2).	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 9: Zone voor gemengde functies		hoofdcategorie: wonen
9.1	<p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor een verplichte menging van volgende functies:</p> <ul style="list-style-type: none"> • enerzijds wonen onder de vorm van appartementen • en anderzijds lokale handelszaken en/of complementaire en dienstverlenende voorzieningen ten behoeve van de nabij gelegen bedrijventerreinen. <p>Voor de handelsactiviteiten gelden volgende strikte beperkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouwprojecten voor handelszaken zijn enkel toegelaten in functie van de herlokalisatie van bestaande handelszaken met ruimtelijke problemen vanuit de kern van Zwevegem. • De handelsactiviteiten kunnen enkel betrekking hebben op volumineuze goederen die voorzien in de secundaire, occasionele behoeften van de consument. Volumineuze goederen zijn artikelen die veel winkelruimte innemen en op een niet-dagdagelijkse basis aangekocht worden. • Er worden geen kledingszaken en geen detailhandel van dagdagelijkse inkopen toegelaten. • De verkoopsoppervlakte van een handelsunit wordt beperkt tot maximum 750m². • De totale verkoopsoppervlakte van alle handelsunits samen wordt beperkt tot maximum 4.500m². <p>Voor de complementaire en dienstverlenende voorzieningen ten behoeve van de nabij gelegen bedrijventerreinen geldt per unit een maximale vloeroppervlakte van 750m².</p>	<p>Voorbeelden van complementaire en dienstverlenende voorzieningen ten behoeve van de nabij gelegen bedrijventerreinen zijn: een bankagentschap, fitnesszaak, verzekeringskantoor, kopiezaak, horecazaak...</p> <p>Voorbeelden van handelszaken met volumineuze goederen: meubelzaak, fietsenzaak, elektrozaak, matrassenwinkel...</p> <p>Voorbeelden van detailhandel van dagdagelijkse inkopen zijn: bakker, slager, kruidenier, supermarkt ... Dergelijke handelszaken worden niet toegelaten op deze locatie.</p>
9.2	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en bestemmingen; • de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • de inpassing in de omgeving. <p>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</p>	<p>Activiteiten in 'de zone voor gemengde functies' moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). Hinderlijke activiteiten die veel verkeer genereren of stof, lawaai- of geurhinder veroorzaken kunnen niet toegelaten worden.</p> <p>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ... van het project of gebouw.</p>
9.3	<p>In- en uitritten</p> <p>Er mag geen rechtstreekse ontsluiting voorkomen op de N391. In- en uitritten moeten gebundeld worden langs de Harelbekestraat en gelegen zijn op minimum 40m van de aansluiting met de rotonde van de gewestweg N391.</p>	
9.4	<p>Bouwzone voor gemengde functies (overdruk)</p>  <ul style="list-style-type: none"> • Op het gelijkvloers zijn lokale handelszaken en/of complementaire en dienstverlenende voorzieningen toegelaten. • In de bouwzone, die gelegen is langs de Harelbekestraat, wordt op de bovengrondse verdiepingen enkel de woonfunctie (appartementen) toegelaten. Binnen deze bouwzone bedraagt de maximale bouwhoogte 12m. • In de bouwzone, die gelegen is langs de oude spoorwegbedding, worden op de bovengrondse verdiepingen zowel de woonfunctie (appartementen), handelszaken als complementaire en dienstverlenende voorzieningen toegelaten. Binnen deze bouwzone bedraagt de maximale bouwhoogte 15m. • Ondergrondse bouwlagen (kelder, parkeergarage) zijn toegelaten. • De dakvorm is vrij te kiezen. 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
9.5	<p>Bouwzone enkel voor niet-woonfuncties (overdruk) </p> <ul style="list-style-type: none"> Binnen deze bouwzone zijn lokale handelszaken en/of complementaire en dienstverlenende voorzieningen toegelaten. Minimum 60% van deze bouwzone wordt voorzien voor lokale handelszaken. Binnen deze bouwzone is slechts één bovengrondse bouwlaag toegelaten met een maximale bouwhoogte van 7m. Ondergrondse bouwlagen (kelder, parkeergarage) zijn ook toegelaten. De dakvorm is verplicht een plat groendak. Maximum 20% van het dak mag ook als terrasruimte worden ingericht. 	
9.6	<p>Uitwendig voorkomen</p> <p>Er moet bijzondere aandacht worden besteed aan het uitwendig voorkomen en de architecturale kwaliteit van het geheel van de gebouwen. Dit impliceert dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> er moet worden gestreefd naar een ruimtelijk samenhangend bouwproject; het aantal verschillende gevelmaterialen moet worden beperkt; een harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen en kleuren moet worden nagestreefd; naamaanduidingen, reclamepanelen en logo's moeten worden aangebracht tegen of in de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw. 	
9.7	<p>Interne inrichting van de site</p> <ul style="list-style-type: none"> Voor bezoekers moeten de toegang tot de gebouwen en de parking aan de zijde van de gewestweg N391 en/of de Harelbekestraat worden voorzien. De parking voor personeel en de toeleveringszone voor handel en diensten moeten aan de zuidzijde worden voorzien. 	
9.8	<p>Parkeergelegenheid</p> <p>Alle parkeerruimte, stationeer- en circulatieruimte voor alle wagens van het personeel, de bewoners en de bezoekers (zowel voor personenwagens, bestel- en vrachtwagens als fietsen) moeten op eigen terrein opgelost te worden. Een overzicht van de parkeerbehoefte en -aanbod dient te worden gemotiveerd in een parkeernota die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningen worden gevoegd. 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.</p>	<p>Parkeergelegenheid</p> <p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</p>
9.9	<p>Verharding op privaat domein</p> <p>Alle nodige verhardingen en infrastructuur die nodig zijn voor parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen, stalling van lichte voertuigen en toegang tot de gebouwen zijn toegelaten.</p> <p>Verhardingen dienen, indien dit niet onmogelijk is omwille van milieutechnische redenen, in waterdoorlatende materialen aangelegd te worden.</p>	<p>Verharding</p> <p>Verhardingen zoals asfalt, terrastegels, ... (monolithisch), zijn toegelaten voor het toegankelijk maken van alle gebouwen op de site.</p>
9.10	<p>Stapelen van goederen</p> <p>De opslag van goederen dient maximaal binnen de gebouwen te worden georganiseerd. De opslag in open lucht is niet toegelaten.</p>	
9.11	<p>Groene bouwvrije strook en waterbufferbekkens (overdruk) </p> <p>Het gebied, dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> de aanleg, beheer en onderhoud van groen, met inbegrip van fiets- en wandelpaden; het behoud van een groene bouwvrije strook langs de gewestweg N391, die minimum 8m bedraagt t.o.v. de rooilijn; de aanleg van gemeenschappelijke waterbufferbekkens, die noodzakelijk zijn voor het behoud van het waterbergend vermogen van het gebied. <p>De waterbufferbekkens moeten volgens de vigerende wetgeving inzake de vertraagde afvoer en buffering van hemelwater worden aangelegd.</p>	<p>Voor de afvoer en buffering van het regenwater wordt ondermeer verwezen naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> Het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 01.10.2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De Code van Goede Praktijk voor de aanleg van openbare rioleringen. De eisen gesteld door de beheerder van de ontvangende beek (Pluimbeek nr. WL. 27.3 van 2de categorie), nl. de Provincie West-Vlaanderen - dienst Onbevaarbare Waterlopen.