

STAD BREE
RUP LAG EN OMGEVING

Stedenbouwkundige voorschriften

Voor Antea Group,



Pieter Jan Gommé, ruimtelijk planner



Marijke Gorissen, Projectleider



Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 06/04/2017

DE SECRETARIS,
Stefan Goclon

DE VOORZITTER,
Stefan Daniels

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het gemeentehuis werd neergelegd van 15/05/2017 tem 13/07/2017

DE SECRETARIS,
Stefan Goclon

DE BURGEMEESTER,
Liesbeth Van der Auwera

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 02/10/2017

DE SECRETARIS,
Stefan Goclon

DE VOORZITTER,
Stefan Daniels

COLOFON

Opdracht:

RUP LAG en omgeving

Opdrachtgever:

Stad Bree
Vrijthof 10 3960 Bree

Opdrachthouder:

Antea Belgium N.V. Roderveldlaan 1 2600 Antwerpen	Corda Campus – gebouw 6 Kempische Steenweg 293 - bus 32 3500 Hasselt
---	--

Tel 03/221.55.00	Tel 011/89.77.00
Fax 03/221.55.01	Fax 011/89.77.01

www.anteagroup.com

BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2212043103.doc/mgo

Datum:

Juni 2016
Juli 2016
November 2016
Maart 2017
April 2017
September 2017

Status / revisie:

Voorontwerp – versie PV 2
Voorontwerp – versie PV 2 rev01
Ontwerp
Ontwerp rev 01
Ontwerp VV
Ontwerp DV

Vrijgave:

Marijke Gorissen – Accountmanager ruimte

Controle: / projectleider

Marijke Gorissen – Accountmanager ruimte

Projectmedewerkers:

Pieter-Jan Gommé – Ruimtelijk planner

© Antea Group 2016

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

INHOUD

ART. 0	ALGEMENE BEPALINGEN	1
0.1	VOORSCHRIFTEN	1
0.2	SCHAAL EN MAATVOERING	1
0.3	BESTAANDE CONSTRUCTIES EN INFRASTRUCTUREN	1
0.4	GEBRUIK VAN DE GRONDEN	1
0.5	ARCHEOLOGIE.....	2
0.6	INTEGRAAL WATERBEHEER	2
0.7	AANLEG NUTSVOORZIENINGEN	3
0.8	BEGRIPPEN.....	3
ART. 1	ZONE VOOR BEDRIJVEN	5
ART. 1 BIS	NABESTEMMING RESERVEGEBIED VOOR GEMENGDE STEDELIJKE FUNCTIES (OVERDRUK)	7
ART. 1 TER	UITSLUITINGSZONE HINDERLIJKE ACTIVITEITEN (OVERDRUK)	9
ART. 2	ZONE VOOR BUFFER	10
ART. 2 BIS	ZONE MET NABESTEMMING GROENBUFFER (OVERDRUK)	11
ART. 2 TER	ZONE VOOR GROENE AFSLUITING (INDICATIEF)	12
ART. 3	ZONE VOOR WONEN	13
ART. 3 BIS	PROJECTZONE (OVERDRUK)	15

Art. 0 Algemene bepalingen


Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>0.1 Voorschriften</p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>
Ten aanzien van de indicatieve aanduidingen wordt bij de bijzondere voorschriften aangegeven in welke mate deze kunnen verschuiven ten opzichte van de op het grafisch plan ingetekende plaats.		<p>0.2 Schaal en maatvoering</p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. De op plan expliciet weergegeven maten zijn bindend.</p>
		<p>0.3 Bestaande constructies en infrastructuren</p> <p>Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies en infrastructuren vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken; - het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume.
		<p>0.4 Gebruik van de gronden</p> <p>Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.</p>

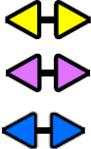
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>0.5 Archeologie</p> <p>Voorafgaand aan vergunningsaanvragen of delen van een vergunningsaanvraag, die een invloed kunnen hebben op de ondergrond ter hoogte van de plaggenbodems, dient er een archeologische prospectie met ingreep op de bodem uitgevoerd te worden door een archeoloog. Op deze manier kan worden uitgemaakt of deze sporen een archeologische opgraving rechtvaardigen.</p>
<p>De gewestelijke verordening inzake hemelwater alsook de wetgeving omtrent de onbevaarbare waterlopen blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.</p> <p>Omwille van het risico op verontreiniging wordt aangeraden het hemelwater afkomstig van de parkings dient eerst te zuiveren via een olieafscheider vooraleer het op het oppervlaktewater geloosd wordt.</p>		<p>0.6 Integraal waterbeheer</p> <p>In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.</p> <p>Stedenbouwkundige vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik en dat er voldoende mogelijkheden aangewend worden om het water in de grond te laten infiltreren.</p> <p>Bij de aanleg van verhardingen dient steeds voldoende ruimte voor water gecreëerd te worden. Bij de dimensionering hiervan moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 20 jaar.</p> <p>Aangezien er een aanzienlijke hoeveelheid verharding aanwezig is (> 1000m²) kan het effect op de waterhuishouding niet meer gemilderd worden door de maatregelen zoals opgenomen in de stedenbouwkundige verordening. Bijkomende maatregelen worden opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verharding moet zo maximaal mogelijk in waterdoorlatend materiaal voorzien worden. Een dichte verharding wordt toegestaan als kan aangetoond worden dat het gebruik hiervan omwille van milieutechnische redenen of een ongeschikte bodemgesteldheid niet mogelijk is en in die zones waar potentieel risico is op verontreiniging; - Hemelwater dient in de eerste plaats zo maximaal mogelijk hergebruikt te

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>worden;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het volume van open infiltratievoorzieningen moet minimaal 200m³/ha verharde oppervlakte bevatten (los van de aanwezige hemelwaterputten). De infiltratieoppervlakte moet minimaal 2% van de aanwezige verharding bedragen.
		<p>0.7 Aanleg nutsvoorzieningen</p> <p>Binnen het gehele plangebied is de aanleg van ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering toegestaan.</p>
		<p>0.8 Begrippen</p> <p>Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat dmv voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.</p> <p>Bijgebouw Vrijstaand opgericht gebouw dat niet beantwoord aan de voorschriften van het hoofdgebouw. Gebouwen die enkel met een muur verbonden zijn met het hoofdgebouw worden beschouwd als bijgebouw.</p> <p>Bouwhoogte: totale hoogte van een gebouw gemeten tussen het maaiveldniveau en het hoogste punt van het bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, technische ruimtes, liftkokers, ...</p> <p>Bouwlaag: ruimte tussen een vloer en het daarboven liggend plafond. De kelderverdiepingen en ruimtes begrepen binnen het dakvolume komen niet in aanmerking voor het bepalen van het aantal bouwlagen van een gebouw. In de ruimtes begrepen binnen het dakvolume zoals verderop beschreven kunnen afzonderlijke volwaardige wooneenheden gerealiseerd worden.</p> <p>Dakverdieping: de bovenste verdieping van een gebouw die zich ofwel onder de schuine daken bevindt, ofwel een terugliggend bouwvolume betreft dat wordt geprojecteerd binnen de contouren van een denkbeeldig zadeldak dat op de grond van deze voorschriften is toegestaan en waarvan de helling van de vlakken maximaal 45° bedraagt. De dakverdieping wordt niet meegeteld bij de bepaling van de kroonlijsthoogte en het aantal bouwlagen maar wel bij het bepalen van de totale</p>


Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>bouwhoogte.</p> <p>Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.</p> <p>Maaiveld: het afgewerkte bouwterrein</p> <p>Zone: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</p> <p>Zonegrens: grens van de bestemmingszone</p>

Art. 1 Zone voor bedrijven

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p></p> <p>De bedrijfsactiviteiten worden overwegend zo omschreven dat enerzijds de bestaande activiteiten behouden blijven en anderzijds die activiteiten technologisch en economisch kunnen ontwikkelen voor zover die ontwikkeling ruimtelijk verantwoord is. Onder bestaande activiteiten moeten worden verstaan: de activiteiten in gelijkaardige vorm, met inbegrip van de normale technologische evolutie van activiteiten. De omstandigheid dat het bedrijf verandert van eigenaar kan op zichzelf niet beschouwd worden als een stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten.</p> <p>Binnen deze zone zijn een aantal bedrijven gelegen. Aan alle wordt er binnen de eigendomsgrenzen uitbreidingsmogelijkheden gegeven.</p> <p>Om mogelijke hinder ten aanzien van het woongebied te voorkomen worden er een aantal maatregelen opgenomen mbt de inplanting van gebouwen.</p> <p>Vandaag gebruikt LAG het openbaar domein rond het</p>		<p>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</p> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor het behoud en de uitbreiding van de bestaande bedrijvigheid.</p> <p>SEVESO bedrijven zijn niet toegestaan.</p> <p>Inrichting</p> <p>Bestaande bedrijven kunnen in stand gehouden worden en uitbreiden binnen de afbakening van deze zone voor zover de uitsluitingszone in overdruk (zie art. 1 bis) niet voorzien wordt van hinderlijke activiteiten.</p> <p>Het oprichten van gebouwen voor de bedrijfsdoeleinden is toegelaten, alsook het aanleggen van verhardingen voor stapelen van materialen en opslag.</p> <p>Het opdelen of verkavelen van het terrein is niet toegestaan binnen de zone art. 1bis.</p> <p>Indien verlichtingsarmatuur wordt voorzien dient dit verlichtingsapparaat te zijn die geen strooilicht veroorzaakt.</p> <p>Bijkomende bebouwing wordt in de zone voor hinderlijke activiteiten (art. 1 ter) en in de zone met nabestemming groenbuffer (art. 2 bis) niet toegestaan.</p> <p>De minimale afstand tot de zonegrens van bijkomende bebouwing is gelijk aan de</p>


Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>terrein in functie van parkeren en om intern bedrijfstransport te organiseren. Het is niet wenselijk om het openbaar domein te blijven benutten om van de ene naar de andere bedrijfshal te rijden. Daarom dient het interne verkeer binnen de bedrijven, zo maximaal mogelijk op het eigen terrein te gebeuren. Bovendien zal naar aanleiding van het module 14 project de ontsluiting van LAG geheroriënteerd gaan worden richting Kanaalkaai zodat de Kanaallaan ontlast wordt van zwaar verkeer.</p> <p>Ter hoogte van de Bruglaan en Brugstraat wordt een doorsteek voor de brandweer voorzien. Hiermee wordt de bestaande brandweg voor het bestaande bedrijf langs de Bruglaan (vandaag Vanderstukken) behouden.</p>		<p>totale bouwhoogte van de bebouwing.</p> <p>Parkeren ten behoeve van werknemers en bezoekers dient zo maximaal mogelijk opgevangen te worden op eigen perceel.</p> <p>Er worden in deze zone minimaal 178 parkeerplaatsen voorzien.</p> <p>De toegang ter hoogte van de Kanaallaan is enkel voorzien voor auto's, fietsers en voetgangers. Vrachtwagens mogen deze ingang niet gebruiken.</p> <p>De toegang ter hoogte van de Kanaalkaai is toegankelijk voor alle vervoer.</p> <p>De toegang ter hoogte van de Bruglaan is enkel voorzien voor hulpdiensten.</p>

Art. 1 bis Nabestemming reservegebied voor gemengde stedelijke functies (overdruk)



Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>De bedrijfsactiviteiten worden overwegend zo omschreven dat enerzijds de bestaande activiteiten behouden blijven en anderzijds die activiteiten technologisch en economisch kunnen ontwikkelen voor zover die ontwikkeling ruimtelijk verantwoord is. Onder bestaande activiteiten moeten worden verstaan: de activiteiten in gelijkaardige vorm, met inbegrip van de normale technologische evolutie van activiteiten. De omstandigheid dat het bedrijf verandert van eigenaar kan op zichzelf niet beschouwd worden als een stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten.</p> <p>Bij stopzetting van één van de bedrijven LAG Trailers NV, Altez Group of LG Products, of de herlocalisatie van één van de bedrijven naar een ander bedrijventerrein dient de zone te evolueren naar een zone voor gemengde stedelijke functies waar wonen, recreatie en KMO kunnen verweven worden. Indien een van de bedrijven elders een vestiging opent, dient het de activiteiten hier stop te zetten, en krijgt deze zone een nieuwe bestemming. Dit is conform de visie uit het GRS. Deze zone maakt deel uit van de stadsrand van Bree en wordt aanzien als prioritair verdichtingsgebied waar het stedelijk gebied kan doorgetrokken worden tot aan het waterfront. Industrie en watergebonden bedrijvigheid is voorbehouden voor de overzijde van het kanaal, de beter ontsloten industriezone Kanaal-Noord. Op verzoek van het bedrijf</p>		<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming</p> <p>De zone waarop de nabestemming rust is bestemd voor het behoud en de uitbreiding van de huidige historisch gegroeide bedrijfsactiviteiten namelijk het constructie- en assemblagebedrijf van aanhangwagens voor vrachtwagens onder de naam "LAG Trailers N.V." en de prefab constructie van betonelementen onder de naam van "Altez Group" of "LG Products". Bij het stopzetten van de huidige bedrijfsactiviteiten of de herlocalisatie naar een ander bedrijventerrein geldt de aangeduide nabestemming met name reservegebied voor gemengde stedelijke functies (wonen, recreatie en KMO). Het reservegebied kan pas worden aangesneden als er een nieuw RUP wordt opgemaakt op basis van een uitgewerkte visie.</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>waarvoor de nabestemming ingaat maakt de stad Bree een nieuw RUP op, op basis van een uitgewerkte visie voor de nabestemming.</p>		


Art. 1 ter Uitsluitingszone hinderlijke activiteiten (overdruk)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Om de hinder ten aanzien het westelijk gelegen woongebied te beperken wordt een zone afgebakend waarin geen activiteiten mogen worden ondergebracht die de woonkwaliteit kunnen schaden doordat ze geurhinder, overmatige geluidshinder, veroorzaken.</p> <p>Zo is het niet wenselijk om een containerpark in te richten of verpopslag in te planten, spuit-, zaag-, plooi-, of boorwerkzaamheden uit te voeren, ...</p> <p>Het stallen van voertuigen is wel aanvaardbaar.</p> <p>Naast de in de verordenende kolom opgesomde activiteiten of functies kunnen er binnen de milieuvergunningen die ten aanzien van de bedrijvigheid worden afgeleverd beperkingen worden opgelegd.</p>		<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming</p> <p>De grondkleur blijft in deze zone van toepassing. In deze zone worden echter beperkingen opgelegd. Er mogen geen activiteiten worden ondergebracht die de woonkwaliteit voor de omgeving kunnen schaden.</p> <p>Onder andere volgende bestemmingen en functies zijn verboden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inrichting containerpark; - Oprichten bedrijfshallen – uitgezonderd in deelzone 1. - Opslag banden. - ... <p>Inrichting</p> <p>Ten aanzien van deze overdrukzone worden geen bijzondere inrichtingsvoorschriften opgesteld. De voorschriften van de grondkleur zijn van toepassing.</p>


Art. 2 Zone voor buffer

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Op de grens van de zone voor bedrijven worden groenbuffers voorzien. De breedte hiervan wordt afgestemd op de beschikbare ruimte en op de optimale bedrijfsorganisatie</p> <p>Ter hoogte van de garage langs de Bruglaan die met het RUP een geëigende bestemming krijgt, wordt een onderbreking toegestaan ivf een brandweg. Deze uitweg is vandaag ook reeds aanwezig. Het is in geen geval mogelijk een bijkomende ontsluiting van het bedrijventerrein te realiseren via deze zijde, richting de Bruglaan. De mogelijkheid tot het voorzien van een brandweg is ovw veiligheidsredenen wel gewenst.</p>		<p>Gebiedscategorie: overig groen</p> <p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de aanleg van een buffer ten opzichte van de aangrenzende woonzone en het openbaar domein.</p> <p>Inrichting</p> <p>De breedte van de zone is aangegeven op het grafisch plan. De buffer dient een groene en visuele buffer te zijn met een minimale hoogte van 4m. Ze dient een schermfunctie te hebben voor de aangrenzende woningen en het openbaar domein.</p> <p>De buffer dient continu dicht beplant te zijn met streekeigen groen. Onderbrekingen zijn enkel toegelaten in functie van noodzakelijke ontsluiting van bedrijfsgebouwen en –terreinen, en enkel ter hoogte van de aanduidingen op het grafisch plan.</p> <p>De zone mag niet verhard worden en het stallen van materialen of voertuigen is hier verboden.</p> <p>Het oprichten van een berm en het plaatsen van een afsluiting zijn toegestaan. Het aanleggen van (bijkomende) voorzieningen voor waterbuffering is niet toegelaten.</p> <p>De aanleg van de buffer op eigen terrein dient volledig uitgevoerd te zijn vooraleer vergunningen kunnen worden afgeleverd.</p> <p>Ter hoogte van perceel de aanduiding op het grafisch plan ('brandweg') is een onderbreking van de buffer mogelijk, uitsluitend ivf een brandweg die maximaal 10m breed is. De onderbreking mag in geen geval een bedrijfsontsluiting zijn.</p>


Art. 2 bis Zone met nabestemming groenbuffer (overdruk)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Ter hoogte van de Bruglaan laat de bestaande toestand plaatselijk niet toe om een groenbuffer te realiseren hoewel dit als wenselijk wordt geacht om een afscherming ten opzichte van aangrenzende woningen te bewerkstelligen. Indien het door afbraak van bestaande gebouwen op deze plaatsen wel mogelijk wordt om een gedegen groenbuffer te realiseren dient dit ook te gebeuren.</p> <p>Bij grondige reorganisatie van de bedrijfsactiviteiten ter hoogte van de terreinen LAG dient op de aangegeven plaats een buffer van 25m gerealiseerd te worden.</p>		<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming</p> <p>De bestemming in grondkleur blijft van toepassing tot de nabestemming groenbuffer in werking treedt.</p> <p>De nabestemming treedt voor de specifieke deelgebieden waarop deze nabestemming gelegen is in werking als:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De huidige bedrijfsvoering op de percelen 97A, 96A, 94A, 186E4, of 118G ruimtelijk wordt geherstructureerd op een dergelijke wijze dat een bredere buffer wel kan worden gerealiseerd. <p>Inrichting</p> <p>Zodra de nabestemming in werking treedt worden de inrichtingsmaatregelen uit art. 2 van kracht.</p> <p>Nieuwbouw en herbouw worden binnen deze bestemmingszone niet toegestaan, voor bestaande bebouwing worden verbouwingswerken, ook al zijn deze ingrijpend, toegestaan.</p>

Art. 2 ter Zone voor groene afsluiting (indicatief)


Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Op plaatsen waar omwille van de optimale bedrijfsvoering te weinig ruimte is voor de realisatie van een brede buffer, maar een afscherming toch noodzakelijk is wordt dit opgevangen door groene vegetatieve afsluiting van beperkte breedte.</p> <p>Deze zone dient een afscherming te vormen ten aanzien van het openbaar domein en de woonzone.</p>		<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de aanleg van een groene afsluiting ten opzichte van het openbaar domein en de woonzone.</p> <p>Inrichting</p> <p>De breedte van de zone bedraagt minimum 1m. De buffer dient een groene, visuele vegetatieve buffer te zijn, eventueel in combinatie met een draadafsluiting. Ze dient een schermfunctie te hebben voor het openbaar domein en de woonzone, en daarom continu dicht beplant te zijn. Onderbrekingen zijn enkel toegelaten in functie van alle noodzakelijke toegangen van bedrijfsgebouwen en -terreinen.</p> <p>De hoogte van het groene scherm bedraagt min. 3m.</p> <p>De zone mag niet verhard worden, uitgezonderd ter hoogte van de onderbrekingen in functie van de noodzakelijke toegangen. Het opslaan van goederen is hier verboden.</p>

Art. 3 Zone voor wonen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>In aansluiting met het bedrijventerrein zijn een aantal bestaande tuinzones bestemd als industrie- en buffergebied. Met dit RUP worden deze zones (gedeeltelijk) herbestemd naar hun geëigende bestemming: woonzone.</p> <p>Ook ligt ten noorden van de Kanaallaan momenteel een zone voor sociale woningbouw. Door het RUP wordt dit gebied herbestemd naar een Projectzone i.f.v. de ontwikkeling van een kwalitatieve afbouw op de as tussen het centrum en het kanaal. Ook bezorgt deze ontwikkeling een kwalitatieve toegang naar de achterliggende wijk.</p> <p>Daarnaast wordt er ook een bebouwde zone langs de Kanaallaan opgenomen die deels gelegen is in het BPA Hoogveld. Deze krijgt hiermee een geëigende bestemming.</p> <p>De voorschriften van het gewestplan voor woonzone zijn van toepassing.</p> <p>De zone langs de Bruglaan, waar vandaag een garage gelegen is, wordt bestemd als woonzone. De bestaande functie is volledig vergunbaar binnen woongebied op het gewestplan. In de toekomst kan hier een woonproject</p>		<p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Bestemming</p> <p>De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.</p> <p>Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Inrichting</p> <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; • de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers,

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>gerealiseerd worden. Bouwen in 2^{de} orde wordt echter niet toegestaan.</p>		<p>bewoners of bezoekers;</p> <ul style="list-style-type: none"> • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • de bestaande of gewenste woondichtheid; • de inpassing in de omgeving. <p>Voor de zone grenzend aan de Bruglaan gelden volgende bijkomende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwen in 2^{de} orde is niet toegestaan. Nieuwe gebouwen richten zich naar de Bruglaan • Er worden 2 volwaardige bouwlagen met een dakverdieping toegestaan.

Art. 3 bis Projectzone (overdruk)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Voor deze zone worden een aantal extra voorschriften opgenomen, die ervoor dienen te zorgen dat er een kwalitatief project wordt gerealiseerd. Door het ontbreken van de vraag naar sociale woningen is het veeleer aangewezen de bestaande bestemming om te zetten naar een projectzone. Belangrijk hierbij is een trage as naar de Steyvenstraat te voorzien om het binnengebied toegankelijk te houden. Langs de Kanaallaan kan er een accent worden gerealiseerd, op de belangrijke as tussen centrum en kanaal.</p>		<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone betreft een projectzone die als één ruimtelijk samenhangend geheel dient ontwikkeld te worden.</p> <p>Inrichting</p> <p>Voor de zone aangeduid als projectzone gelden volgende bijkomende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebied dient ontwikkeld te worden als één geheel. • Verplicht doorsteek tussen Steyvenstraat en achterliggend binnengebied te voorzien, minstens voor traag verkeer. • Ontwikkeling vormt kwalitatieve wand naar Steyvenstraat en Kanaallaan. • Er worden 2 volwaardige bouwlagen met een dakverdieping toegestaan. • Aan de kop van de Kanaallaan worden 3 volwaardige bouwlagen met een dakverdieping toegestaan.