

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN | VV | MAART 2024

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
RUP PLANOLOGISCHE RUIL – FASE I

COLOFON

OPDRACHTGEVER
Gemeente Wielsbeke

PLANTEAM

-Magali Penninck | Diensthoofd Omgeving | magali.penninck@wielsbeke.be | T 056 67 32 16
-Wim Carrein & Kelly Verhulst | Ruimtelijk planners, URBASTA! | contact@urbasta.be | T 051 81 04 03
-Bruno Debrabandere | agemeen.directeur@wielsbeke.be | T 056 67 32 20
-Jan Stevens | burgemeester@wielsbeke.be | T 056 67 32 01
-Filiep De Vos | filiep.devos@wielsbeke.be | T 0479 98 77 90

PLAN-ID

RUP_37017_214_00017_00001

PROCEDURE

Beslissing samenstelling planteam op 21-05-2019.

(opmaak start- & procesnota: juni 2019– mei 2022)

Goedkeuring startnota door CBS op 07-06-2022

Publieke raadpleging startnota (60d) van 19-09-2022 t.e.m. 18-11-2022.

Infomoment startnota op donderdag 27-09-2022 van 16u00 – 19u00 in Bibliotheek BIBOX, Markt 1 in Wielsbeke.

GECORO op 08-11-2022.

(opmaak scopingnota: december 2022 – juni 2023)

(opmaak voorontwerp RUP & ontwerp effect-rapport: juli 2023 – september 2023)

Adviesronde plenair: oktober 2023

Verwerking adviezen ifv voorontwerp RUP: november-december 2023

Ontheffing plan-mer-plicht op 04-03-2024.

Voorlopige vaststelling ontwerp RUP in gemeenteraadszitting van 28-03-2024.

Openbaar onderzoek ontwerp RUP (60d) van ...

(opmaak ontwerp RUP: ...)

Definitieve vaststelling ontwerp RUP in gemeenteraadszitting van ...

.

INHOUDSTABEL

1	Algemene bepalingen	7
1.1	Algemene definities	7
1.1.1	Bouwhoogte.....	7
1.1.2	Bouwdiepte.....	7
1.1.3	Footprint	7
1.1.4	Inplanting t.o.v. de rooilijn.....	7
1.1.5	Inplanting t.o.v. de zijkavelafstand	7
1.2	Algemene voorschriften	7
1.2.1	Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen en gemeenschapsvoorzieningen.....	7
1.2.2	Architectuur	8
1.2.3	Watertoets.....	8
1.2.4	Hoogspanningslijn en -kabel	9
2	Zone voor openruimtegebied	10
2.1	Bestemming.....	10
2.2	Inrichting en beheer	10
2.2.1	Algemeen	10
2.2.2	Verhardingen	10
2.2.3	Toegankelijkheid	11
2.2.4	Afsluitingen	11
2.2.5	Verlichting.....	11
3	Zone voor lokale bedrijvigheid.....	12
3.1	Bestemming.....	12
3.2	Inrichting en beheer	13
3.2.1	Algemene voorschriften.....	13
3.2.2	Inrichting van het bedrijfsperceel	14
3.2.3	Inrichting van het bedrijfsperceel: de niet-bebouwde ruimte.....	15
4	Zone voor bouwvrij agrarisch gebied.....	17
4.1	Bestemming.....	17
4.2	Inrichting en beheer	17
5	Zone voor openbaar domein	18
5.1	Bestemming.....	18
5.2	Inrichting en beheer	18
6	Overdrukaanduidingen	19
6.1	Indicatieve aanduiding voor trage verbinding.....	19

6.1.1	Bestemming	19
6.2	Indicatieve aanduiding voor collectieve waterbuffering	19
6.2.1	Bestemming	19
6.3	Groenbuffer	19
6.3.1	Bestemming	19

1 ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting
<p>1.1 ALGEMENE DEFINITIES</p> <p><i>1.1.1 Bouwhoogte</i> De maximale bouwhoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de dakrand. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m hoger dan het peil boven de as van de weg. Bij geaccidenteerd terrein is het maaiveldniveau in het midden van de gevel als referentie te nemen.</p> <p><i>1.1.2 Bouwdiepte</i> Deze afmetingen gelden voor het hoofdgebouw en worden gemeten tussen de uiterste voor- en achtergevel.</p> <p><i>1.1.3 Footprint</i> De footprint wordt gedefinieerd als de bebouwde oppervlakte die gerealiseerd wordt op het maaiveld.</p> <p><i>1.1.4 Inplanting t.o.v. de rooilijn</i> Bepaalt de minimum afstand tot de rooilijn, gelegen, tenzij anders vermeld, op de zonegrens tussen de bestemmingszone voor wegeninfrastructuur en de andere bestemmingszones.</p> <p><i>1.1.5 Inplanting t.o.v. de zijkavelafstand</i> Bepaalt de minimum afstand tot de zijkavelgrens of zonegrens.</p> <p>1.2 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN</p> <p><i>1.2.1 Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen en gemeenschapsvoorzieningen</i> In het volledige plangebied is het volgende toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De aanleg van ondergrondse constructies, zoals pijpleidingen en kabels. • Werken in functie van algemeen nut. • Het oprichten van constructies voor de opslag van energie. 	<div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> art. 1 - algemene bepalingen
	Vanuit de doelstelling om duurzaam ruimtegebruik na te streven werden enkele principes uit het studietraject ‘Saving Space’ van de provincie

- Het uitrusten van daken met installaties voor de opwekking van hernieuwbare energie.
- Het uitbreiden van of het plaatsen van nieuwe constructies om redenen van wettelijke of milieutechnische verplichtingen eigen aan de bedrijfsvoering.

Bovenstaande werken zijn toegelaten op voorwaarde dat zij geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de zone waarin ze worden uitgevoerd. De werken zijn toegelaten op voorwaarde dat ze een beperkte ruimtelijke impact hebben.

Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte én niet-verkrotte constructies of infrastructuur (o.m. verhardingen en installaties), vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zich geen weigeringsgrond bij de beoordeling van omgevingsvergunningsaanvragen met betrekking tot bestaande gebouwen en verhardingen voor zover de aanvraag betrekking heeft op:

- Het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken;
- Het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume.

In elke zone van het RUP is de realisatie van groenzones toegestaan alsook wegenis zowel voor gemotoriseerd verkeer als niet-gemotoriseerd verkeer.

1.2.2 Architectuur

De architectuur dient te getuigen van kwaliteit, zowel qua vormgeving als op vlak van materiaalgebruik. De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn, evenals constructief en esthetisch verantwoord.

1.2.3 Watertoets

Gezamenlijk gebruik van waterbuffering is verplicht in deelgebied 2 'Grote Molstenstraat' en wordt georganiseerd in het noordwesten van het plangebied, in de 'zone voor collectieve waterbuffering'.

In geval dat het deelgebied met meerdere bedrijven bebouwd wordt, kan elk bedrijf een gedeelte van het opgevangen hemelwater bufferen in de collectieve zone. Dit gedeelte wordt berekend als volgt: de maximale buffercapaciteit van het waterbekken is gekend op het ogenblik dat de vergunningsaanvraag voor de oprichting van een bedrijfsgebouw wordt aangevraagd. Het bedrijf kan aanspraak maken op een percentage van deze capaciteit; met name hetzelfde percentage als de oppervlakte van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft in verhouding tot het gehele deelgebied.

West-Vlaanderen toegepast op dit RUP (zie <https://www.west-vlaanderen.be/ruimtelijke-planning/beleidskaders-visies-en-onderzoek/saving-space>).

Zo wordt een collectieve waterbuffer voorzien binnen het plangebied, wordt gestapeld bouwen gestimuleerd en is er aandacht voor het mogelijk maken van circulaire productieprocessen en energiehuishouding.

De aandacht wordt gevestigd op het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (inwerkingtreding vanaf 1 januari 2014)

Er dient rekening gehouden met de Gewestelijke Hemelwaterverordening 2023, zoals goedgekeurd op 10/02/2023 door de Vlaamse Regering.

Voor het gedeelte dat niet in de collectieve waterplas kan worden opgevangen, moet een oplossing op de eigen bedrijfskavel voorzien worden.

Hergebruik van hemelwater dient maximaal te worden nagestreefd alvorens te infiltreren, te bufferen en/of vertraagd af te voeren.

1.2.4 Hoogspanningslijn en -kabel

Binnen deelgebied 2 en deelgebied 3 situeert zich een hoogspanningskabel respectievelijk hoogspanningslijn. Er dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de geldende veiligheidsvoorschriften van de beheerder.

Deelgebied Grote Molstenstraat volgende installaties betrokken:

Hoogspanningskabel: 150.358-410

Deelgebied site serrebedrijf Reynaertstraat volgende installaties betrokken:

-Hoogspanningslijn: 70.503-504 (IW311)

2 ZONE VOOR OPENRUIMTEGEBIED

(van toepassing op deelgebied 1 – Ooigemstraat)

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting
<p>2.1 BESTEMMING</p> <p>Deze zone is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, fauna en flora eigen aan het rivierlandschap van de Leie.</p> <p>Beperkte vormen van recreatief medegebruik en natuurgerichte recreatie zijn toegelaten, voor zover deze de ruimtelijke draagkracht van de natuurlijke omgeving niet overschrijden.</p> <p>2.2 INRICHTING EN BEHEER</p> <p><i>2.2.1 Algemeen</i></p> <p>De inrichting van het gebied is erop gericht om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door het vrijwaren, herstellen en versterken van de aanwezige natuur- en landschapswaarden en op het verder ontwikkelen van de ecologische potenties.</p> <p>Alle werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het gebied of in functie van natuureducatie en informatieverstrekking is toegelaten.</p> <p><i>2.2.2 Verhardingen</i></p> <p>Het aanleggen van verharde paden voor recreatief verkeer onder de vorm van monoliete materialen of halfverharding zoals stenige materialen (bv. dolomiet), klinkers, ... is niet toegelaten. Het beperkt voorzien van (wandel)paden onder de vorm van natuurlijke, ecologisch afbreekbare materialen zoals een knuppelpad, schelpenpad, houtsnipper-pad,... is evenwel mogelijk.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: "overig groen" subcategorie: "gemengd openruimtegebied"</p> <p> art. 2 - zone voor openruimtegebied</p>

2.2.3 Toegankelijkheid

De toegankelijkheid van onderhavige zone kan beperkt worden in functie van natuurwaarden.

2.2.4 Afsluitingen

Afsluitingen zijn enkel toegelaten in functie van natuurbeheer. De afsluitingen bestaan uit houten palen met een donkergekleurde draadafsluiting. De hoogte bedraagt maximaal 2,00 m.


2.2.5 Verlichting

Er wordt enkel buitenverlichting geplaatst in de mate dat dit nodig is om de veiligheid van het wandel- en fietspad te garanderen.

Bij de plaatsing van de verlichting wordt rekening gehouden met de aanwezige ecologische waarden. De verlichting wordt naar beneden gericht en heeft een beperkte lichtsterkte

3 ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

(van toepassing op deelgebied 2 – Grote Molstenstraat)

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting
<p>3.1 BESTEMMING</p> <p>Het gebied is bestemd voor lokale bedrijvigheid met een laagdynamisch mobiliteitspatroon. De volgende activiteiten zijn <u>toegelaten binnen de bedrijfsgebouwen</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ambacht en kleinbedrijf° • onderzoek- en ontwikkelingsactiviteiten • groothandel • per bedrijf is maximum één bedrijfs-/conciërgewoning toegelaten, mits deze in het bedrijfsgebouw is geïntegreerd. Het maximale bruto volume van de bedrijfswoning bedraagt 1.000m³. <p>In combinatie met hogervermelde activiteiten zijn volgende nevenactiviteiten toegelaten voor maximaal 25% van de bruto vloeroppervlakte van het bedrijfsgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • functies die nodig zijn voor de goede werking van de economische kernactiviteit zoals een receptie, vergaderzalen, refter, kleedruimtes en kantoren gekoppeld aan de economische activiteit. Deze opsomming is niet-limitatief. Tijdens de vergunningsaanvraag wordt gemotiveerd aangetoond op welke manier de functie ondersteunend werkt voor de economische activiteit. • Deze nevenactiviteiten zijn slechts toegelaten voor zover deze geen autonome activiteiten uitmaken. • <u>Deze nevenactiviteiten dienen maximaal voorzien te worden op de verdieping zodoende meerlagigheid na te streven.</u> <p>De volgende activiteiten zijn toegelaten buiten de bedrijfsgebouwen, <u>in open lucht</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stapelen van niet-brandbare materialen tot een hoogte van 6,00 m op voorwaarde dat deze visueel afgeschermd worden ten aanzien van het openbaar domein en eventuele aanpalende woningen. <p>Alle andere activiteiten zijn <u>niet toegelaten, zoals</u>:</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: "bedrijvigheid"</p> <p> art. 3 - zone voor lokale bedrijvigheid</p> <p>°Met de activiteiten "ambacht en kleinbedrijf" wordt bedoeld een laagdynamische vorm van produceren en verwerken van goederen op beperktere schaal alsook het stockeren ervan. De aard en omvang van de activiteiten dient dermate afgestemd te zijn op de nabije woonomgeving dat deze geen enkele hinder of negatieve impact genereert.</p>

- kleinhandel
- autonome kantoren en dienstverlening
- autowerkplaatsen met de mogelijkheid tot verkoop
- zaalsporten en vrijetijdsbesteding
- horeca
- wonen met uitzondering van bedrijfswoning
- verwerking en bewerking van mest en slib, biomassa
- verwerken en bewerking van grondstoffen, met inbegrip van delfstoffen
- autonome agrarische productie°
- grootschalige transportactiviteiten
- schrootbedrijven
- afvalverwerking °
- Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken en waarvoor een veiligheidsrapport vereist is als gevolg van de toepassing van de milieuwetgeving, zijn niet toegelaten (SEVESO-bedrijven, zowel hoge als lage drempelinrichtingen).

3.2 INRICHTING EN BEHEER

3.2.1 Algemene voorschriften

3.2.1.1 Inrichtingsplan

Bij elke omgevingsvergunningaanvraag tot ontwikkeling van het gebied, dient een inrichtingsplan toegevoegd te worden waarin minimaal volgende aspecten worden weergegeven: groenzone, bufferzone, wegenis, parkeerplaatsen, groenvoorziening ten aanzien van de interne wegenis.

3.2.1.2 Oppervlakte van de bedrijfspercelen

De percelen hebben een oppervlakte van maximaal 3.500 m².

In geval dat er een bedrijfsverzamelgebouw wordt opgericht, is er geen maximale oppervlakte van toepassing.

°Onder “autonome agrarische productie” wordt verstaan: het produceren van landbouwproducten in functie van het voorzien in de economische behoeften (vb. aardappelteelt, (glas)tuinbouw, veehouderij, vollegrondsgroententeelt)
Agrarische productie onder de vorm van stedelijke landbouw of stadslandbouw is wél mogelijk, in die mate dat deze ondergeschikt is aan de lokale bedrijvigheid én een betekenis heeft op vlak van voedselvoorziening, duurzaamheid en gemeenschapsbetrokkenheid (vb. dakboerderij, stads-/dak-akkers, verticale landbouw onder de vorm van gestapelde teeltlagen, hydro- en aquacultuur).

°Onder “afvalverwerkende bedrijven” wordt verstaan: bedrijven die materialen of reststoffen louter verkleinen in volume en nadien opslaan of verbranden. Bedrijven die materialen recycleren of sorteren, die nadien terug in het eigen productieproces worden ingezet, worden niet beschouwd als een afvalverwerkend bedrijf.

De oppervlakte van de bedrijfskavels wordt beperkt tot 3.500 m² zodat het lokale karakter van de bedrijvigheid wordt verzekerd.

Onder de bebouwde oppervlakte wordt begrepen: de totale grondoppervlakte bestaande uit alle (bedrijfs-)gebouwen, verhardingen (vb. dienstweg, parking) en constructies die geen gebouw (vb. stapelplaats) zijn.

3.2.2 Inrichting van het bedrijfsperceel

3.2.2.1 Terreinbezetting - bebouwingsverplichting

Bij een bedrijfsactiviteit, wordt een bebouwingsverplichting opgelegd onder de vorm van een bedrijfsgebouw.

3.2.2.2 Inplanting van gebouwen en verhardingen

Gebouwen dienen ingeplant te worden:

- op minimum 6.00m van de rooilijn (bij gekoppelde bedrijfsgebouwen moeten de voorbouwlijnen ten opzichte van de rooilijn gelijklopend zijn)
- op minimum 4.00m van de zijkavelgrens of op 0.00m bij koppeling
- op minimum 4.00m van de achterkavelgrens/zonegrens of op 0.00m bij koppeling.

Behoudens bovenstaande afstandsregels is de inplanting vrij, voor zover voldaan aan de eisen uit andere wetgeving (vb. Wegbeheerder en brandweer) .

Enkel de strikt noodzakelijke verhardingen zijn toegelaten. Deze zijn mogelijk binnen de volledige zone mits voldaan aan de bebouwingsverplichting en mits de maximale toegelaten oppervlakte niet overschreden wordt.

3.2.2.3 Bouwhoogte

- De maximale nokhoogte bedraagt 15.00m.
- Maximaal 25% van de footprint van het bedrijfsgebouw bestaat uit slechts één bovengrondse bouwlaag.
- Minstens 75% van de footprint bestaat minstens uit twee bovengrondse bouwlagen. Er kan een hoger percentage van de footprint voorzien worden van meerdere bouwlagen zolang de maximale nokhoogte niet wordt overschreden.
- Een interne mezannine wordt niet beschouwd als een bouwlaag.
- Ten aanzien van woningen in nabijheid van het plangebied wordt de bedrijfshoogte bepaald door de 45°-regel.

3.2.2.4 Dakvorm en dakdoorsteken

- de dakconstructie moet geschikt zijn voor de activatie van het dak op vlak van energie, bijvoorbeeld voor het plaatsen van zonnepanelen.

Met de bebouwingsverplichting wordt vermeden dat er een louter verhard "bedrijfsplein" wordt gerealiseerd.

Zuinig ruimtegebruik dient nagestreefd; hiervoor wordt ingezet op gelaagdheid die zich vertaalt in een bouwverplichting in de hoogte. Het horizontaal 'uitsmeren' van volumes en programma wordt geweerd.

- dakdoorsteken voor technieken of bovendakse brandwerende scheidingsmuren dienen geïntegreerd te worden in de architectuur van het bedrijfsgebouw.

3.2.2.5 Architectuur en materialisatie

- de bebouwing mag geen monotoon karakter hebben en dient zich in de omgeving in te passen en bij te dragen tot een positieve beeldkwaliteit
- alle gevels van gebouwen moeten opgetrokken worden in kwalitatieve gevelmaterialen. Deze materialen dienen qua kleur en textuur inpasbaar te zijn in de omgeving.

3.2.2.6 In- en uitritten, parkeervoorzieningen en circulatie

- per bedrijfskavel wordt er maximum één inrit en één uitrit voorzien met een gezamenlijke breedte van maximum 10m.
- het bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan fietsenstallingen en parkeervoorzieningen voor personeel en bezoekers. Bij de vergunningsaanvraag wordt door de aanvrager gemotiveerd hoe groot de behoefte aan parkeerplaatsen voor fietsen en auto's is.
- De parkeerplaatsen dienen maximaal groen ingericht te worden en worden ruimtelijk geïntegreerd in het geheel.
- parkeervoorzieningen kunnen zowel ondergronds, bovengronds als geïntegreerd in/op het bedrijfsgebouw, georganiseerd worden.
- parkeervoorzieningen kunnen eveneens gezamenlijk met verschillende bedrijven gegroepeerd worden.
- de circulatie van gemotoriseerd vervoer dient volledig op de bedrijfspercelen voorzien te worden.

3.2.3 Inrichting van het bedrijfsperceel: de niet-bebouwde ruimte

3.2.3.1 Bufferzones

Het voorzien van bufferzones tussen de bedrijfspercelen onderling, wordt in het kader van een zuinig ruimtegebruik niet verplicht. Wel dient er aandacht te zijn voor een goeie beeldkwaliteit bij de inrichting van het bedrijfsperceel.

3.2.3.2 Groenzones

- Alle niet-bebouwde & verharde oppervlaktes worden aangelegd met levend groen (bomen, planten, gras).

Bij de inrichting van een fietsenstalling moet er rekening gehouden worden dat de voorzieningen voor verschillende soorten fietsen geschikt zijn (mountainbikes, bakfietsen, fietsen met fietskarren, elektrische fietsen...).

Met "groen ingericht" wordt bedoeld dat de parkeerplaatsen en fietsenstallingen moeten worden geïntegreerd in het geheel door middel van groenvoorzieningen zoals bomen, struiken, vaste planten, bodembedekkers, hagen,...

Circulatie van gemotoriseerd verkeer op de bedrijfsperceel houdt in dat laden en lossen volledig op eigen terrein moet gebeuren, net als het uitvoeren van manoeuvres i.f.v. het laden en lossen, voldoende bufferruimte op eigen terrein (om filevorming op openbaar domein te vermijden), organisatie verkeersbewegingen op de site,...

- alle constructies zijn verboden met uitzondering van installaties behorende bij nutsleidingen, afsluitingen en technische installaties ifv veiligheid en milieunormen.

3.2.3.3 Erfscheidingsen


- Op de perceelsgrenzen moet een levende haag worden voorzien; behalve indien het bedrijfsgebouw gekoppeld is met het bedrijfsgebouw op het aanpalende perceel.
- Aan de zijde van de rooilijn moet een levende haag in combinatie met bomen worden voorzien worden. Wanneer gekozen wordt om ter hoogte van de rooilijn een afsluiting te voorzien, dan dient deze ingeplant te worden op een afstand van 1,50m van de rooilijn.
- De erfafscheiding maakt deel uit van de bufferzone.
- De hoogte van de levende haag bedraagt maximaal 1,20 m op de rooilijn en maximaal 2,50 m op andere perceelsgrenzen.
- Bij de haag kan een paal- en draadafsluiting voorzien worden met eenzelfde hoogte als de maximaal toegelaten hoogte van de haag.
- Het bedrijf staat in voor de aanleg, onderhoud en het in stand houden van de erfafscheidingsen.

3.2.3.4 Reclame


- Er wordt maximum 1 reclamevoorziening per bedrijf toegestaan.
- De reclamevoorziening heeft een oppervlakte van maximaal 7,5 m² en bestaat uit losse letters die op de gevel worden geplaatst.
- LED-schermen zijn niet toegelaten.
- Het plaatsen van reclamevoorzieningsen dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met bijhorende gevel.
- Reclamevoorzieningsen kunnen niet losstaand opgericht worden, ze dienen te worden geïntegreerd op het bedrijfsgebouw.
- De reclame kan worden verlicht door een lichtbron met een beperkte lichtsterkte.

4 ZONE VOOR BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED






(van toepassing op deelgebied 3 – Site serrebedrijf Reynaertstraat)

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting
<p>4.1 BESTEMMING Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>4.2 INRICHTING EN BEHEER Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies, <u>behoudens bestaande toestand</u>.</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; - de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden. 	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: "landbouw" subcategorie: "bouwvrij agrarisch gebied"</p> <p> art. 4 - zone voor bouwvrij agrarisch gebied</p> <p>De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastictunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv kleinschalige zonnepanelen om bv een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) ...</p> <p>Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.</p> <p>Bouwvrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwvrij moet behouden blijven.</p> <p>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis</p>

5 ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting
<p>5.1 BESTEMMING Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur, openbare groenvoorzieningen en aanhorigheden. De zones voor wegenis worden overgedragen aan het openbaar domein.</p> <p>In deze zone is het toegelaten om ondergrondse constructies aan te leggen, zoals pijpleidingen voor de uitwisseling van warmte ed.</p> <p>5.2 INRICHTING EN BEHEER In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg. De groenstroken mogen enkel bestaan uit gazon en/of open water. Er moeten maatregelen genomen worden op parkeren op de groenstroken te vermijden.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: "lijninfrastructuur"</p> <p> art. 5 - zone voor openbaar domein</p>

6 OVERDRUKAANDUIDINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting
<p>6.1 INDICATIEVE AANDUIDING VOOR TRAGE VERBINDING</p> <p><i>6.1.1 Bestemming</i> Deze aanduiding beoogt het realiseren van een trage verbinding voor voetgangers en fietsers. Een verbinding voor gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten.</p> <p>De verbinding voor zachte weggebruikers is indicatief aangeduid, wat betekent dat het begin- en eindpunt van de verbinding vastligt, maar dat het tracé ertussen kan verschuiven ten opzichte van de aanduiding op het grafisch plan in functie van de optimale inplanting ervan.</p> <p>6.2 INDICATIEVE AANDUIDING VOOR COLLECTIEVE WATERBUFFERING</p> <p><i>6.2.1 Bestemming</i> De collectieve buffer heeft als hoofddoel het opvangen van hemelwater in een waterplas. De waterplas kan aangewend worden als bluswater voor de brandweer en als watercaptatiepunt voor bedrijven op het terrein en omliggende functies.</p> <p>De zone voor waterbuffer wordt ten laatste aangelegd tijdens het eerste plantseizoen volgend op de realisatie van de interne openbare wegenis en voordat de bedrijfsgebouwen in gebruik genomen worden.</p> <p>6.3 GROENBUFFER</p> <p><i>6.3.1 Bestemming</i> De buffers hebben als hoofddoel het visueel bufferen van het bedrijventerrein, inbouwen van afstand tot de omliggende percelen en het opvangen van hemelwater.</p> <p>Afhankelijk van de ruimtelijke context waarvoor de bufferzones worden opgelegd, worden <u>drie types</u> onderscheiden met specifieke bepalingen:</p>	<p> art. 6.1 - indicatieve aanduiding voor trage verbinding</p> <p> art. 6.2 - zone voor collectieve waterbuffering</p> <p>In artikel '1.2.3 Watertoets' wordt het gebruik van de waterbuffer geregeld.</p> <p> art. 6.3 - groenbuffer type 1</p> <p> art. 6.3 - groenbuffer type 2</p> <p> art. 6.4 - groenbuffer type 3</p>

TYPE 1: dit type bufferzone vormt het inkledingsgroen ten aanzien van de omliggende zones en heeft tot hoofddoel een akoestische en visuele temperende rol te vervullen.

- Locatie van de buffer cfr. de aanduiding op het grafisch plan.
- de bufferzone heeft een breedte van minimum 10,00m.
- de bufferzone dient beplant te worden met een beplanting van heesters, laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.
- de buffer dient een landschappelijk aanleg te hebben zonder de visuele geslotenheid te verliezen (behoudens bestaande toestand van aanwezige gebouwen). De groenbuffer dient steeds een visueel gesloten scherm te vormen eventueel in combinatie met bermen.
- binnen deze zone is het stapelen van goederen, materialen, afval, grondstoffen, afgewerkte producten, e.d. verboden.
- binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen verboden, met uitzondering van verhardingen voor toeritten ten aanzien van het openbaar domein die wel toegelaten zijn.

TYPE 2: dit type bufferzone vormt het inkledingsgroen ten aanzien van de omliggende zones en heeft tot hoofddoel een akoestische en visuele temperende rol te vervullen.

- Locatie van de buffer cfr. de aanduiding op het grafisch plan.
- de bufferzone heeft een breedte van minimum 5,00m.
- de bufferzone dient beplant te worden met een beplanting van heesters, laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.
- de buffer dient een landschappelijk aanleg te hebben zonder de visuele geslotenheid te verliezen (behoudens bestaande toestand van aanwezige gebouwen). De groenbuffer dient steeds een visueel gesloten scherm te vormen eventueel in combinatie met bermen.
- binnen deze zone is het stapelen van goederen, materialen, afval, grondstoffen, afgewerkte producten, e.d. verboden.
- binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen verboden, met uitzondering van verhardingen voor toeritten ten aanzien van het openbaar domein die wel toegelaten zijn.

De groenbuffers type 1 en type 2 mogen een landschappelijke aanleg hebben en dient niet over de volledige lengte even gesloten te voorkomen, doch zonder de visuele inkleding tussen de bedrijvenzone en de aanliggende zones in het gedrang te brengen.



Deze voorschriften vervangen de richtlijnen uit de gemeentelijke Stedenbouwkundige verordening i.v.m. de landschappelijke inkleding van bedrijfsgebouwen bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning (B.S. 16/02/2012).

TYPE 3: dit type bufferzone vormt een natuurlijke scheiding tussen de zone voor lokale bedrijvigheid en de aanpalende woonzone en heeft tot doel het verbeteren van de beeldkwaliteit en de leefbaarheid van de omgeving.

- locatie, cfr. de aanduiding op het grafisch plan.
- de bufferzone dient ingericht te worden met een beplanting van heesters, laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.
- de integratie van een waterbuffering is toegelaten.
- binnen deze zone is het stapelen van goederen, materialen, afval, grondstoffen, afgewerkte producten, e.d. verboden.
- binnen deze zone kunnen verhardingen aangebracht worden in functie van trage verbindingen.
- De oprichting van kleinschalige constructies (zoals een zitbank, bewegwijzering, opslagruimte voor het onderhoud ed.) is toegelaten.

De groenbuffers worden ten laatste aangelegd tijdens het eerste plantseizoen volgend op de realisatie van de interne openbare wegenis en voordat de bedrijfsgebouwen in gebruik genomen worden.

