

Departement RO

Nr: 213/32011/1052

Brussel, 02/10/15

Vlaams Minister van Omgeving,

Natuur en Landbouw

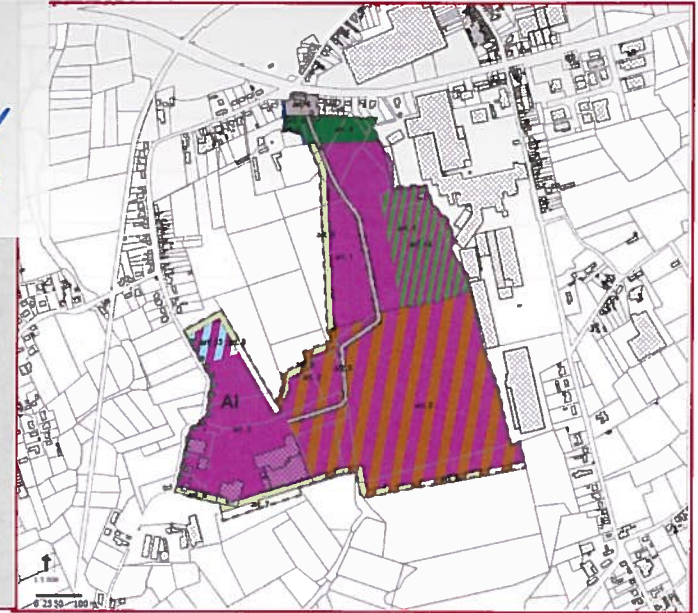
Joke Schauvliege Voor eensluidend verklaard

Gemeente Kortemark

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Regionaal bedrijventerrein Staatsbaan

Toelichtende nota, Stedenbouwkundige voorschriften en grafisch plan.
juni 2015



Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan
Regionaal bedrijventerrein Staatsbaan
Toelichtende nota en Stedenbouwkundige voorschriften

Definitief vastgesteld door de provincieraad van dd.25/06/2015

de provinciegriffier,
(get.) G. Anthierens

de voorzitter,
(get.) E. Spincemaille

Voor EENSLUIDEND AFSCHRIFT,

Namens de provinciegriffier

Stephaan Barbery



De adviseur,

Dienst Ruimtelijke Planning

verloop	
datum	wijziging
februari 2012	voorontwerp
Januari 2013	Voorontwerp 2
December 2013	ontwerp
November 2014	Definitieve vaststelling
Juni 2015	2^{de} Definitieve vaststelling

Verantwoording

Titel : Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

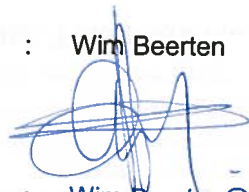
Subtitel : Gemeente Kortemark

Projectnummer : rup_30000_213_00110_00001

Datum : juni 2015

Auteur(s) : Wim Beerten

Paraaf auteur



E-mail adres : Wim.Beerten@west-vlaanderen.be

Gecontroleerd door Wouter Billiet

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : Stephaan Barbery

Paraaf goedgekeurd :

12 Stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 0. Algemene Voorschriften	
0.1. Nutsvoorzieningen en werken van algemeen belang: Nutsvoorzieningen en werken van algemeen belang zijn in elke zone toegelaten, mits zij beantwoorden aan de bebouwingsvoorschriften en inrichtingsvereisten van de zone.	Onder nutsvoorzieningen en werken van algemeen belang worden verstaan: het oprichten van openbare infrastructuur: zoals wegen, openbare verlichting, bewegwijzering en kleine nutsgebouwtjes zoals electriciteitscabines, bushaltes, pompstations e.d. het uitvoeren van omgevingswerken op publiek domein, zoals waterbekkens, groenaanleg en landscaping van het terrein. het inplanten van kleinschalige publieke gebouwtjes die inherent zijn aan, of bijdragen aan het functioneren van het terrein. Onder kleinschalige publieke gebouwtjes die inherent zijn aan, of bijdragen aan het functioneren van het terrein wordt o.a. verstaan: een bushalte, kleine gebouwen i.f.v. beheer van een zone,
0.2. Inrichtingsstudie Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en bij elke latere aanvraag die afwijkt van de algemene inrichtingsstudie voor de openbare infrastructuur/publiek domein dient een algemene of aanvulling op de inrichtingsstudie gevoegd te worden. Voor de zone voor bestaand regionaal bedrijventerrein mag deze afzonderlijk opgemaakt worden. De algemene 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 dient zowel de huidige als de gewenste lay-out van het bedrijventerrein weer te geven.	Deze terreinen zullen solitair hun werking kennen en individueel ontsloten worden.

In het bijzonder dienen: • de maatregelen naar waterbeheersing; • de milieutechnische maatregelen; • de zonering (zone stapeling in open lucht); • een aanplantingstudie; • een verlichtingsstudie; • de fiets- en voetgangersvoorzieningen; • de parkeervoorzieningen; • de ontsluitingen (in-/uit) van het bedrijventerrein op de openbare weg; de impact van de beoogde werken op de omgeving, weergegeven te worden. In functie van de aanvraag kan een bepaald aspect meer gedetailleerd uitgewerkt worden.	
0.3. Waterbeheersing Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de (her)aanleg van de site niet verminderd worden. In het gebied zijn dan ook toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. De opvang van hemelwater dient te gebeuren op eigen terrein. Hemelwater kan, ofwel worden opgevangen in voldoende gedimensioneerde reservoirs en/of bufferbekkens met het oog op herbruik, ofwel worden geïnfiltreerd.	Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. De provinciale dienst waterlopen adviseert in een dergelijk kritisch afwateringsgebied een vertraagde afvoer van maximum 5 liter/sec per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 410m³ (onder de vorm van een open buffer)
0.4. Milieutechnische ingrepen Werken en constructies in functie van milieutechnische ingrepen kunnen toegelaten worden, voor zover de schaal en de	Milieutechnische ingrepen zijn bijvoorbeeld het omleggen van waterlopen,

bouwkaracteristieken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de bestemmingszone.	aanpassingswerken aan rioleringen, pompinstallaties, ...
0.5. Beheer De ontwikkelaar staat minstens in voor de aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen, de interne openbare infrastructuur(wegenis, rioleringen, verlichting), de fiets -en voetgangersverbindingen, de collectieve waterbuffering, de gemeenschappelijke groenstructuur en dit volgens de algemene inrichtingsstudie	
0.6. Bestaande constructies/activiteiten Bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies en activiteiten kunnen behouden en verdergezet worden.	
0.7. Parkeren van personenwagens Het aantal parkeerplaatsen voor personenwagens van personeel en bezoekers dient berekend te worden per bedrijf. De realisatie wordt bij voorkeur collectief georganiseerd, maar kan daarnaast ook op eigen perceel opgevangen worden. Bedrijven met een terreinoppervlakte groter dan 1 ha kunnen maximaal 10% van hun terreinoppervlakte aanwenden voor deze parkeerplaatsen op gelijkvloers niveau. De bijkomende nodige parkeerruimte dient onder of bovenop het bedrijfsgebouw ingericht te worden. Bedrijven met een terreinoppervlakte kleiner dan 1 ha kunnen maximaal 20% van hun terreinoppervlakte aanwenden voor parkeerplaatsen op gelijkvloers niveau. De bijkomende nodige parkeerruimte dient onder of bovenop het bedrijfsgebouw ingericht te worden.	
0.8 Fietsstallingen Ieder bedrijf dient te voorzien in voldoende overdekte fietsstallingen, in overeenstemming met het aantal werknemers en bezoekers.	

Artikel 1 Zone voor regionaal bedrijventerrein

Art. 1

Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'

1.1. Bestemming

Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag en verwerking van goederen;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel.
- Productie hernieuwbare energie (exclusief windenergie)

Kantoren ondergeschikt en gekoppeld aan de bedrijfsactiviteit zijn toegelaten.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- bedrijfsverzamelgebouwen
- kleinhandel en bezoekersintensieve activiteiten;
- agrarische productie;
- afvalverwerking waarbij sloopactiviteiten in open lucht of opslag in open lucht voorkomen;
- afvalverbranding;
- verwerking en bewerking van mest of slib;
- petrochemische nijverheid;
- zware metaalindustrie (gieterijen, walserijen);
- grootschalige elektrische centrales;
- munitieproductie;
- slachterijen;
- windmolens

Beperkte vloeroppervlakten voor toonzalen ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen autonome activiteiten uitmaken.

In deze zone kort bij de bewoning zullen windmolens teveel hinder veroorzaken voor de omwonenden.

Met een bedrijfsverzamelgebouw wordt het volgende verstaan. Het betreft één fysische constructie waarbinnen meerdere lokale bedrijven gehuisvest zijn en die gezamenlijk eenzelfde ruimtelijke impact generen als een regionaal bedrijf.

Agrarische productie is niet toegelaten. Grootschalige para-agrarische activiteiten kunnen wel plaats vinden op een regionaal bedrijventerrein.

Gemeenschappelijke functies en complementaire en dienstverlenende voorzieningen, inherent aan het functioneren van de regionale bedrijven op het terrein, zijn toegelaten. De minimale oppervlakte van percelen voor bedrijven bedraagt 5000 m², met uitzondering van: • percelen met voorzieningen die gemeenschappelijke en complementaire activiteiten verzorgen; • een beperkt aantal restpercelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein 1.2. Inrichting <i>1.2.1. Gebouwen en vaste constructies</i> De bebouwingsgraad van elk perceel is maximaal 70%. Luifels en uitkragingen van gebouwen zijn hierin inbegrepen. Verhardingen zijn hierin niet inbegrepen. Gebouwen en vaste constructies binnen deze zone voldoen minimaal aan volgende vereisten: • De maximale hoogte van de gebouwen bedraagt 20 meter. • Kantooractiviteiten en bedrijfswoningen kunnen geen grondoppervlakte op het gelijkvloerse niveau innemen, behalve de verticale circulatie en onthaalfuncties. • Toonzalen, personeelsruimten bevinden zich bij voorkeur op verdieping. Bovenstaande algemene hoogtevoorschriften zijn niet van toepassing op technische constructies. De koppeling van bedrijfsgebouwen is toegelaten. Op de bedrijfsperven die palen aan de zone voor park, buffer en waterbuffering, moeten de bedrijfsgebouwen verplicht langs deze zijde van de perceelsgrens worden ingeplant.	Deze voorzieningen – zoals pompstation, weegbrug, koerierdienst – staan in voor bedrijven die gevestigd zijn op het regionaal bedrijventerrein en de aansluitende bedrijventerreinen. De bepaling om kantoren en woningen enkel op verdieping toe te laten, worden ingegeven vanuit zuinig ruimtegebruik (stapeling van functies). Verticaal bouwen geeft een bedrijf meer groeimogelijkheden (groeibuffer) en vergroot de kans op herbruik bij een nieuwe activiteit (flexibiliteit). Met technische constructies wordt hier bedoeld: silo's, schoorstenen, masten, liftkokers, ... Deze gebouwen zorgen enerzijds voor een 'poort' tot het bedrijventerrein, anderzijds zullen ze een geluidsbuffer vormen naar de woningen langs de N35 toe.
--	---

1.2.2. Verhardingen en stapeling De bezettingsgraad van ieder perceel is minimaal 40% en maximaal 100%, parkeer -en groenvoorzieningen worden niet meegerekend. De bezetting van het perceel moet geschieden vanuit de rand(en) van het perceel. De verhardingen binnen deze zone voldoen minimaal aan volgende eisen: • Voor functies in open lucht waarvoor omwille van milieutechnische of mechanische redenen geen ondoorlatende verharding vereist is, dient een waterdoorlatende verharding aangewend te worden. • Parkeren van personenwagens in open lucht dient steeds op waterdoorlatende, stofvrije verharding te gebeuren. De stapeling in open lucht binnen deze zone voldoet minimaal aan volgende eisen: • De maximale stapelhoogte in open lucht bedraagt 6 meter. Stapeling in open lucht van materialen die onderhevig zijn aan verstuiving door wind zijn niet toegelaten. 1.2.3. Bedrijfswoning Per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning van 250 m² netto vloeroppervlak over maximaal 1/4 van de bebouwde oppervlakte toegelaten, mits deze volledig geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw. De woning en eventuele private buitenruimte kunnen niet op het gelijkvloerse niveau voorkomen, behalve de verticale circulatie.	Minimaal bezettingspercentage: gebouwen, dienstwegen, bufferbekken, toegelaten stapeling in open lucht, andere economische functionele constructies (energie, afval, ...) zijn hierin inbegrepen. Het perceel kan bijgevolg voor 100% bezet worden. Door het perceel vanaf de randen te benutten wordt de rest van het perceel gevrijwaard om latere ontwikkelingen niet te hypothekeren. Het draagt bij tot het duurzaam ruimtegebruik van het bedrijventerrein.. Maximaal 1/4 van de bebouwde oppervlakte dient te vermijden dat restpercelen (<5000m²) hoofdzakelijk met woningen bebouwd worden.
--	---

1.2.4. Ontsluiting en interne wegenis De zone mag maximaal 1 ontsluiting krijgen op de N35 (Staatsbaan), ter hoogte van het kruispunt van de N35 met de Amersveldestraat. De bedrijven dienen via een interne ontsluitingsweg naar dit kruispunt te ontsluiten. De aanleg van de ontsluitingsweg (artikel 11) moet bijgevolg gerealiseerd zijn vooraleer vergunningen voor regionale bedrijven afgeleverd kunnen worden. Deze wegenis dient maximaal rekening te houden met de ontsluiting van het bedrijf Verduyn N.V. enerzijds en het eventuele later te ontwikkelen bedrijventerrein van art. 2 anderzijds. Deze interne wegenis kan ook gebruikt worden voor de verdere ontginning en opvulling van de kleiputten. Hiervoor wordt mogelijk gemaakt dat het aanpalende bedrijf en de huidige en toekomstige ontginningsputten ontsloten kunnen worden via het nieuwe regionale bedrijventerrein. De noodzakelijke wegenis voor de ontsluitingsweg kan voorzien worden. De inrichting dient afgestemd te zijn op de informatieve inrichtingsstudie, die bijgevoegd wordt bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis. De inrichtingsstudie doet minimaal uitspraak over wegprofiel, verhardingswijze, aanplantingen, omheiningen, signalisatie, verlichting, waterberging en maatregelen om de verkeersveiligheid op de zone te waarborgen.	De ontsluitingsweg van Verduyn N.V. zal een voorlopige ontsluiting zijn zolang de ontginning niet volledig teneinde is en de ontginningsputten opgevuld. Het detailniveau van deze inrichtingsstudie kan per deelaspect aangepast zijn aan de fase waarin de realisatie zich bevindt. Zo is het aangewezen dat de detailinrichting van de groenaanleg pas op het ogenblik van de inplanting van meerdere bedrijven opgemaakt wordt, om een optimale afstemming mogelijk te maken. Het globale concept dient evenwel reeds in de inrichtingsstudie opgenomen te zijn.
---	--

Artikel 2: Zone voor ontginningsgebied met nabestemming regionaal bedrijventerrein

Categorie van gebiedsaanduiding: 'Ontginning en waterwinning'



2.1. Bestemming

Het gebied is bestemd voor de ontginning van Klei.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het winnen en mechanisch behandelen van klei zijn toegelaten voor zover het tijdelijke infrastructuur betreft. Verwerking is uitgesloten.

Als het noodzakelijk is voor de ontginning van klei en/of de kwalitatieve inrichting met het oog op de nabestemming van het gebied, is het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse transportleidingen eveneens toegelaten.

Bij het ontginnen moet de ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van de ontginning op het gebied en de omgeving geminimaliseerd worden.

Ontginning van een delfstof is slechts toegelaten na voorlegging van een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie zal tenminste het volgende aantonen: de diepte van de ontginning, de fasering van de ontginning rekening houdend met de artikels over de fasering, de geluidsbuffer per fase en de opvulling met het oog op de realisatie van de nabestemming.

2.2. bepaling met betrekking tot de MER en watertoets In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor : • het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, • het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen.	
2.3. Nabestemming Regionaal Bedrijventerrein (overdruk) Als nabestemming voor de ontginning van klei is een regionaal bedrijventerrein mogelijk. Bij de opvulling van de kleiputten dient hiermee rekening gehouden te worden. Kantoren ondergeschikt en gekoppeld aan de bedrijfsactiviteit zijn toegelaten. Beperkte vloeroppervlakten voor toonzalen ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen autonome activiteiten uitmaken. Gemeenschappelijke functies en complementaire en dienstverlenende voorzieningen, inherent aan het functioneren van de regionale bedrijven op het terrein, zijn toegelaten. De minimale oppervlakte van percelen voor bedrijven bedraagt 5000 m², met uitzondering van: • percelen met voorzieningen die gemeenschappelijke en complementaire activiteiten verzorgen; • een beperkt aantal restpercelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein Bedrijfsverzamelgebouwen worden niet toegelaten.	Om een nabestemming als bedrijventerrein mogelijk te maken dient de opvulling te gebeuren volgens een 'compacte' methode, zodat de opvulling een voldoende draagkracht krijgt om de nabestemming te kunnen realiseren. Deze voorzieningen – zoals pompstation, weegbrug, koerierdienst – staan in voor bedrijven die gevestigd zijn op het regionaal bedrijventerrein en de aansluitende bedrijventerreinen. Met een bedrijfsverzamelgebouw wordt het volgende verstaan. Het betreft één fysische constructie waarbinnen meerdere lokale bedrijven gehuisvest zijn en die gezamenlijk eenzelfde ruimtelijke impact generen als een regionaal bedrijf.

De gemeente Kortemark kan een Ruimtelijk Uitvoeringsplan opmaken voor de zone van artikel 2 dewelke een verfijning van dit PRUP betekent. Na de inwerkingtreding van het gemeentelijke RUP krijgen de voorschriften van dat plan voorrang op de voorschriften opgenomen in artikel 2. <i>2.3.1. Inwerkingtreding</i> De nabestemming kan pas gerealiseerd worden als de ontginningen voltooid zijn en de opvulling van de kleiputten gerealiseerd is. De nabestemming treedt in werking op het moment dat de milieuvergunning voor de opvulling afloopt en er hiervoor geen verlenging werd aangevraagd. Deze inwerkingtreding kan stapsgewijs gebeuren voor een deel van de ontginningsputten. <i>2.3.2. Fasering</i> Er wordt een fasering opgelegd voor het realiseren van bijkomend regionaal bedrijventerrein. Er worden drie fasen voorzien waarbij de eerste twee een maximum oppervlakte van 5ha bedragen. De gefaseerde uitbreidingen dienen aan te sluiten bij reeds ontwikkelde bedrijventerreinen. De eerste fase kan pas aangesneden worden als de zone art. 1 reeds voor 80% ingevuld is en/of hiervoor vergunningen werden afgeleverd. De tweede en de derde fase kunnen pas aangesneden worden indien de voorgaande fase reeds voor 80% ingevuld is en/of hiervoor vergunningen werden afgeleverd. De fasering geldt niet voor de definitieve interne ontsluitingsweg voor het bedrijf Verduyn N.V. Deze kan gelijktijdig met de eerste fase aangelegd worden.	Eens de opvulling voltooid is kan onderzocht worden welke activiteiten mogelijk zijn rekening houdend met de opvulling, op milieutechnisch vlak en naar stabiliteit. Op basis hiervan kan een gemeentelijk RUP de inrichting en de activiteiten verder sturen door een verfijning van het Provinciale RUP. De basisdoelstelling voor een regionaal bedrijventerrein, met haar randvoorwaarden, blijft dus van kracht.
--	--

2.3.3. Ontsluiting

De interne wegenis van de zone kan ook gebruikt worden voor de verdere ontginning en opvulling van de kleiputten. Hiervoor wordt mogelijk gemaakt dat het aanpalende bedrijf en de huidige en toekomstige ontginningsputten ontsloten kunnen worden via het nieuwe regionale bedrijventerrein.

Artikel 3: Specifiek regionaal bedrijventerrein voor Agro-Industrie

Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'

art.3 AI

3.1. Bestemming

Het gebied is bestemd voor regionale bedrijven met als hoofdactiviteit de bewerking van landbouwproducten:

- Verzamelen
- Kuisen
- Sorteren
- Verpakken
- Stockeren
- Distributie

Kantoren ondergeschikt en gekoppeld aan de bedrijfsactiviteit zijn toegelaten.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel en bezoekersintensieve activiteiten;
- agrarische productie;
- afvalverwerking waarbij sloopactiviteiten in open lucht of opslag in open lucht voorkomen;
- afvalverbranding;
- verwerking en bewerking van mest of slib;
- petrochemische nijverheid;
- zware metaalindustrie (gieterijen, walserijen);
- grootschalige elektrische centrales;
- munitieproductie;
- slachterijen;

Beperkte vloeroppervlakten voor toonzalen ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen autonome activiteiten uitmaken.

Dit is een bedrijventerrein dat specifiek aangeduid wordt voor agro-industrie, te weten deze industrie die aanleunt bij landbouwactiviteiten maar op een specifiek terrein thuishoren. Sorteren en verpakken wordt gezien als bewerken. Verwerking is bv mestverwerking.

Gemeenschappelijke functies en complementaire en dienstverlenende voorzieningen, inherent aan het functioneren van het regionale bedrijf op het terrein, zijn toegelaten. Het bedrijf kan opgesplitst worden. Toch moet de minimale oppervlakte van percelen voor de verschillende bedrijven 5000 m² bedragen, met uitzondering van: • percelen met voorzieningen die gemeenschappelijke en complementaire activiteiten verzorgen; • een beperkt aantal restpercelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein • de individuele eenheden van een bedrijfsverzamelgebouw	
3.2. Inrichting <i>3.2.1. Gebouwen en vaste constructies</i> Minimaal 50% van elk perceel dient bebouwd te worden. Luifels en uitkragingen van gebouwen zijn hierin inbegrepen. Verhardingen zijn inbegrepen. Gebouwen en vaste constructies binnen deze zone voldoen minimaal aan volgende vereisten: • De maximale hoogte van de gebouwen bedraagt 20 meter. • Elk bouwproject waarvoor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend wordt, heeft een minimale hoogte van 10 m voor minimaal 30% van de oppervlakte van de gebouwen. • Nieuwe kantooractiviteiten en woningen kunnen geen grondoppervlakte op het gelijkvloerse niveau innemen, behalve de verticale circulatie en onthaalfuncties. Toonzalen, personeelsruimten bevinden zich bij voorkeur op verdieping. Bovenstaande algemene hoogtevoorschriften zijn niet van toepassing op technische constructies. De koppeling van bedrijfsgebouwen is toegelaten.	

3.2.2. Verhardingen en stapeling

Elk perceel kan maximaal voor 70% verhard worden.

40% van het perceel moet bezet worden, parkeer –en groenvoorzieningen worden niet meegerekend in het minimaal bezettingspercentage van 40%.

De bezetting van het perceel moet geschieden vanuit de rand(en) van het perceel.

De verhardingen binnen deze zone voldoen minimaal aan volgende eisen:

- Voor functies in open lucht waarvoor omwille van milieutechnische of mechanische redenen geen ondoorlatende verharding vereist is, dient een waterdoorlatende verharding aangewend te worden.
- Parkeren van personenwagens in open lucht dient steeds op waterdoorlatende, stofvrije verharding te gebeuren.

De stapeling in open lucht binnen deze zone voldoet minimaal aan volgende eisen:

- De maximale stapelhoogte in open lucht bedraagt 6 meter.

Stapeling in open lucht van materialen die onderhevig zijn aan verstuiving door wind zijn niet toegelaten.

3.2.3. Bedrijfswoning

Per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning van 250 m² netto vloeroppervlak over maximaal 1/4 van de bebouwde oppervlakte toegelaten, mits deze volledig geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw. De woning en eventuele private buitenruimte kunnen niet op het gelijkvloerse niveau voorkomen, behalve de verticale circulatie.

3.2.4. Ontsluiting en interne wegenis

De zone mag maximaal 1 ontsluiting krijgen op de N35 (Staatsbaan), ter hoogte van het kruispunt van de N35 met de Amersveldestraat via het regionaal bedrijventerrein voor wat betreft vrachtwagentransport. Voor personeel en bezoekers kan een inrit langs de Galgestraat voorzien worden.

Artikel 4 Zone voor park, buffer en waterbuffering

Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'

Art. 4

4.1. Bestemming

De zone is bestemd als buffering van het bedrijventerrein naar de bestaande woningen langs de N35.

Daarnaast is de zone ook bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van waterbufferbekkens, afwateringsgrachten en/of waterinfiltratievoorzieningen, die noodzakelijk zijn voor het waterbergend vermogen van het bedrijventerrein. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten.

De zone vormt ook de verbinding van de waterbuffering met de beek.

Verder kan zone ook ingericht worden als parkzone.

4.2. plaats en oppervlakte

De zone ligt achter de tuinzones van de bestaande woningen langs de N35 en verloopt ongeveer evenwijdig aan deze tuinzones. De gemiddelde diepte van deze zone is 60m.

4.2. inrichting

Deze zone is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang.

De zone moet op een kwalitatieve, parkachtige wijze aangelegd worden d.m.v. streekeigen groen. en met aandacht voor aanpalende beek. De zone moet met deze aanleg naast een afstandsbuffer, tevens een visuele buffering vormen. De inrichting ervan zal beoordeeld worden in het informatieve inrichtingsplan.

Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden toegelaten. Ook paden in functie van het beheer en onderhoud van de beek en de waterbufferbekkens zijn toegelaten.

De zone biedt ook ruimte voor de ontsluitingsweg van het

De grootte van de waterbufferbekkens, de afwateringsgrachten en/of waterinfiltratievoorzieningen worden berekend uitgaande van het voorzien van 410m³ per ha verharde oppervlakte.

De provinciale dienst waterlopen adviseert in een dergelijk kritisch afwateringsgebied een vertraagde afvoer van maximum 5 liter/sec per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 410m³ (onder de vorm van een open buffer)

Dit voor zowel de wegenis zelf als voor de eventuele heraanleg van het

bedrijventerrein naar de N35. De ontwikkelaar/vergunningaanvrager van het bedrijventerrein staat in voor de aanleg van deze zone. De realisatie ervan moet gerealiseerd worden vooraleer de eerste vergunningen voor het regionaal bedrijventerrein (art. 1) afgeleverd worden.	Kruispunt van deze wegenis met de N35. De ontwikkelaar/vergunningaanvrager zal een stedenbouwkundige vergunning moeten aanvragen voor de verkaveling/wegenis van het bedrijventerrein.
---	--

Artikel 5 Zone voor Beek Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'		Art. 5
5.1. Bestemming De zone is bestemd voor waterloop. 5.2. inrichting en beheer Enkel alle werken aan de waterloop in functie van het milieutechnisch beheer van de waterloop zijn toegelaten.		

Artikel 6 Zone voor wegenis Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'		Art. 6
6.1. Bestemming Zone bestemd voor openbare infrastructuur. Deze zone dient enerzijds voor de ontsluitingsweg van het regionaal bedrijventerrein. Anderzijds biedt deze zone de ruimte voor een eventuele herinrichting van het kruispunt van de N35 met de Amersveldestraat. Naast de noodzakelijke wegenis zal deze zone voorzien worden van een groenaanleg. Vanaf het moment dat de interne wegenis van het regionale bedrijventerrein gerealiseerd is, zodat het bedrijf Verduyn NV via deze wegenis kan ontsluiten naar de Staatsbaan (N35), verandert de bestemming van openbare infrastructuur naar de bestemming	Door de ontsluiting van het bedrijventerrein, de bijkomende woningen van het RUP zuiderpark en de Amersveldestraat zal een herevaluatie van het kruispunt nodig zijn. Deze zone wil de mogelijkheid bieden hiervoor een gepaste oplossing uit te werken. Indien er geen tijdelijke overeenkomst voor de ontsluitingsweg mogelijk is, kan met dit tracé nog steeds een onteigeningsplan opgemaakt worden om	

van de respectievelijke aanpalende zone art.1, art.2 of art.4.	zo de ontsluitingsweg voor het bedrijf Verduyn te kunnen realiseren. Daarnaast biedt de nabestemming maximale flexibiliteit zodat het meest geschikte tracé gerealiseerd kan worden.
--	---

Artikel 7: Zone voor landbouw Categorie van gebiedsaanduiding: 'landbouw'		Art. 7
7.1. Bestemming Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Een woning voor exploitanten is niet toegelaten.	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 Deze strook is vrij smal. Het is ruimtelijk niet aangewezen een bijkomende woning te voorzien zo dicht tegen de grens met het bedrijf.	

Artikel 8 Zone voor buffer (overdruk)

Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'

Art. 8

8.1. Bestemming

In deze zone wordt de groenbuffer van het bedrijventerrein voorzien. Alle werken noodzakelijk voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van een groene buffer zijn toegelaten.

Verder is het ook mogelijk om in de bufferzone een fietspad aan te leggen.

Eventuele toekomstige ontginningen in de aanpalende zones mogen tijdelijk ontsluiten naar het nieuwe regionale bedrijventerrein. Hiervoor zal de bufferstrook eveneens tijdelijk doorgang moeten bieden.

8.2. grootte

De aanduiding van deze zone is indicatief. Minimaal is ze 15 m breed t.o.v. de rand van het plangebied.

8.3. Inrichting en beheer

De zone dient te bestaan uit een gesloten groenscherm van streekeigen bomen en struiken, traag- en snelgroeiend, deskundig aangeplant en beheerd.

Draadafsluitingen zijn toegestaan, zolang ze geïntegreerd zijn in het groenscherm.

De buffers dienen aangeplant te worden vooraleer er vergunningen voor individuele bedrijven afgeleverd kunnen worden. De aanvrager van de verkavelingsvergunning zal dus moeten instaan voor de aanleg van de buffers

Zo wordt de mogelijkheid geboden om een fietsverbinding mogelijk te maken tussen het bovenlokaal fietspad op de oude spoorwegbedding en het bedrijventerrein.

De bufferzone dient om:

- het bedrijventerrein visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen;
- de architecturale en de esthetische kwaliteit van de bedrijfssite te ondersteunen;
- een milieutechnische buffer te vormen t.o.v. de omgeving.

Artikel 9 Zone voor ontginningsgebied met nabestemming buffer (overdruk)

Categorie van gebiedsaanduiding: 'Ontginning en waterwinning'

Art. 9

9.1. Bestemming

Zie art. 2.1. en 2.2.

9.2. nabestemming zone voor buffer (overdruk)

De voorschriften van art. 8 zone voor buffer zijn van toepassing.

9.2.1. Inwerkingtreding

De nabestemming kan pas gerealiseerd worden als alle ontginningen voltooid zijn en de volledige opvulling van de kleiputten gerealiseerd is.

De nabestemming treedt in werking op het moment dat de milieuvergunning voor de opvulling afloopt en er hiervoor geen verlenging werd aangevraagd.

9.2.2. Fasering

De buffer moet aangelegd worden op het moment dat de aanliggende fase van de nabestemming uit art. 6 aangesneden wordt.

Deze nabestemming is zone voor regionaal bedrijventerrein.

Artikel 12. Groenscherm (overdruk)



12.1. Bestemming

Ter hoogte van de indicatieve overdruk dient een groenstrook voorzien te worden.

12.2. Inrichting

Deze groenbuffer dient minimaal 5 meter breed te zijn vanaf de rooilijn van de weg. De groenbuffer vormt een kwalitatieve overgang tussen de openbare wegenis en het bedrijventerrein.

Ze bestaat minimaal uit grasbegroeiing. Ook streekeigen bomen kunnen voorzien worden. Het visuele contact tussen het bedrijventerrein en de openbare weg moet wel steeds behouden blijven.

De groenstrook mag enkel onderbroken worden om een ontsluiting naar de openbare wegenis mogelijk te maken.

De groenbuffer zorgt enerzijds voor een kwalitatieve afwerking van het bedrijf en anderzijds verhoogt ze de veiligheid als fysieke buffer tussen het bedrijf en de openbare weg.

Openheid is ook van belang i.v.m. veiligheid (ontsluiting, sociale controle, ...)

Artikel 13: zone voor waterzuivering en waterbuffer (overdruk)**Art. 13****13.1. Bestemming**

Deze zone is bedoeld voor de aanleg van waterbekkens voor het bufferen van regenwater, dat kan aangewend worden als proceswater.

In deze zone kan ook waterzuivering plaatsvinden.

De noodzakelijke verhardingen en technische voorzieningen in functie van de waterbekkens/waterzuivering zijn toegelaten.

Productie en logistiek zijn niet toegelaten.

Het bedrijf Verduyn went het hemelwater en gezuiverd water aan om groenten te wassen.

Artikel 14: oude ontginningsput (overdruk)**Art. 14**

Eens de interne wegenis vergund is, gaat een termijn van 5 jaar in. In deze periode dient de bestemming bedrijventerrein (overdruk artikel 14) gerealiseerd te zijn d.m.v. de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van een regionaal bedrijf.

Indien deze bestemming na deze termijn niet gerealiseerd is, krijgt de overdrukzone 'artikel 14' als nabestemming 'zone voor park, buffer en waterbuffering' (artikel 4).

Deze bepaling heeft als doel zekerheid te hebben over de opvulling van de oude ontginningsput en de realisatie van het bedrijventerrein. De nabestemming verhoogt namelijk de druk op de opvulling vermits het betrokken perceel bouwrijp moet zijn om een stedenbouwkundige vergunning te kunnen verlenen.