

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'WIJZIGING PRUP STAATSBAAN'

GEMEENTE KORTEMARK

Stedenbouwkundige voorschriften

Definitieve vaststelling – Oktober 2024



adoplan.
MAAKT | DE | RUIMTE

COLOFON

Gemeentelijk RUP

'Wijziging PRUP Staatsbaan
RUP_32011_214_00011_00001
Fase: definitieve vaststelling
Oktober 2024

Initiatiefnemer

Gemeente Kortemark
Stationsstraat 68
B-8610 Kortemark
tel.: 051/57.51.34
contactpersoon: Gwendoline Vermeire – Ruimtelijk Planner
omgevingsloket@kortemark.be
www.kortemark.be

Opdrachthouder

Bvba Adoplan
Kleine Tapuitstraat 18
8540 Deerlijk
tel.: 056 90 50 00
Ruimtelijk planner: Bart Willaert
office@adoplan.be
www.adoplan.be

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **dag maand jaar**

de algemeen directeur,

de voorzitter,

Sara De Meyer

Jan Stoens

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan zoals voorlopig vastgesteld op dag.maand.jaar, ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **dag maand jaar** tot en met **dag maand jaar**.

de algemeen directeur,

de burgemeester,

Sara De Meyer

Karolien Damman

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **dag maand jaar**.

de algemeen directeur,

de voorzitter,

Sara De Meyer

Jan Stoens

VOOR STUDIEBUREAU ADOPLAN.

BART WILLAERT, RUIMTELIJK PLANNER



Art. 0: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

0.1: Algemene principes

0.1.1: 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 elektriciteitscabines, bushaltes, pompstations e.d., het uitvoeren van omgevingswerken op publiek domein, zoals waterbekkens of de groenaanleg 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, ...

0.1.2: Inrichtingsstudie

Bij de eerste aanvraag tot omgevingsvergunning 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.

In het bijzonder dienen:

- de maatregelen naar waterbeheersing;
- de milieutechnische maatregelen;

Deze terreinen zullen solitair hun werking kennen en individueel ontsloten worden.

- 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.

0.1.3: 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 die individueel of collectief voorzien worden met het oog op hergebruik, ofwel worden geïnfiltreerd.

In het kader van de opvulling van de kleigroeves moet het steeds mogelijk zijn om gezuiverd effluent te lozen in de Speyebeek.

0.1.4: Milieutechnische ingrepen

Werken en constructies in functie van milieutechnische ingrepen kunnen toegelaten worden, voor zover de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de bestemmingszone.

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, te herlokalisieren mits behoud van oppervlakte, 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).

Milieutechnische ingrepen zijn bijvoorbeeld het omleggen van waterlopen, aanpassingswerken aan rioleringen, pompinstallaties, ...

0.1.5: Beheer

De ontwikkelaar staat minstens in voor de aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen, de interne openbare infrastructuur (wegen, rioleringen, verlichting), de fiets- en voetgangersverbindingen, de collectieve waterbuffering, de gemeenschappelijke groenstructuur en dit volgens de algemene inrichtingsstudie.

Er dient een duurzaam uitgiftebeleid opgesteld te worden met minstens minimale bebouwingspercentages, perceelbezetting en maximale reserve.

De bedrijfsentiteiten alsook de collectieve delen van het bedrijventerrein worden na realisatie met het oog op kwaliteit en samenhang beheerd door een terreinbeheerder. Deze staat in voor een duurzaam beheer van het bedrijventerrein en fungeert als aanspreekpunt voor bedrijven, omwonenden, gemeente... betreffende de aan het bedrijventerrein gekoppelde omgevingsaspecten.

0.1.6: Bestaande constructies/activiteiten

Bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies en activiteiten kunnen behouden en verdergezet worden.

0.1.7: Parkeren van personenwagens

Het aantal parkeerplaatsen voor personenwagens van personeel en bezoekers dient berekend te worden per bedrijf. De realisatie dient collectief te worden georganiseerd, maar kan mits motivatie ook op eigen perceel opgevangen worden.

Bedrijven kunnen maximaal 10% van hun terreinoppervlakte aanwenden voor parkeerplaatsen op gelijkvloers niveau in openlucht. De bijkomende nodige parkeerruimte dient onder of boven op het bedrijfsgebouw ingericht te worden.

0.1.8: Fietsstallingen

Ieder bedrijf dient te voorzien in voldoende overdekte fietsstallingen, in overeenstemming met het aantal werknemers en bezoekers.

Een duurzaam uitgiftebeleid is erop gericht om het bedrijventerrein zo efficiënt mogelijk te benutten.

De verschillende betrokken partijen (bv. de ontwikkelaar, gebruikers, beheerder en stad) maken afspraken m.b.t. het parkmanagement. Die kunnen bepalingen omvatten omtrent de taakverdeling, de betrokkenheid van de bedrijven bij het beheer, aanleg en onderhoud van collectieve delen, aanleg en onderhoud van de systemen voor gemeenschappelijk waterbeheer, de uitgiftepolitiek, aspecten van duurzaam ruimtegebruik, etc.

0.2: Definities

0.2.1: bouwhoogte

De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot het hoogste (gevel)punt. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt hierbij maximaal 0.40 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Gebruikelijke constructies zijn daar niet onder begrepen.

0.2.2: Groendak

Voor de definitie van groendak wordt verwezen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Onder gebruikelijke constructies wordt bedoeld: Schouwen, antennes, etc.

De voordelen van een groendak:

- Maakt de omgeving groener;
- Levert een positieve bijdrage tot de waterhuishouding;
- Heeft een gunstig effect op de luchtkwaliteit en klimaat;
- Zorgt voor een langere levensduur van de dakbedekking;
- Isoleert geluid;
- Verhoogt de brandveiligheid.

VERORDENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Art. 1 : ZONE VOOR REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN (categorie: Bedrijvigheid)

Art.1

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:

- kleinhandel en bezoekersintensieve activiteiten;
- agrarische productie;
- afvalverwerking waarbij sloopactiviteiten in open lucht of opslag in open lucht voorkomen;

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

De lijst met bedrijven werd overgenomen uit het PRUP. Dit soort bedrijven worden niet toegelaten omwille van de oriëntatie (windrichting) en geringe afstand ten opzichte van de kern van Kortemark. Deze zouden op verschillende manieren hinder kunnen veroorzaken.

- afvalverbranding;
- verwerking en bewerking van mest of slib;
- petrochemische nijverheid;
- zware metaalindustrie (gieterijen, walsen);
- 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. 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 & beheer:

1.2.1: Gebouwen en vaste constructies

Gebouwen en vaste constructies binnen deze zone voldoen minimaal aan volgende vereisten:

- De maximale hoogte van de gebouwen bedraagt 20 meter. Er kan afgeweken worden van bovenstaande 20 meter indien functies worden gestapeld en dit met het oog op efficiënt- en zuinig ruimtegebruik. De afwijking dient voldoende geargumenteed te worden binnen de inrichtingsstudie.
- Personeelsruimten en bedrijfswoningen kunnen geen grondoppervlakte op het gelijkvloerse niveau innemen, behalve de verticale circulatie en onthaalfuncties.
- Toonzalen en kantoren worden op de verdieping ingericht tenzij kan aangetoond worden dat het voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is om deze op het gelijkvloers te organiseren.

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

Deze voorzieningen – zoals pompstation, weegbrug, koerierdienst – staan in voor bedrijven die gevestigd zijn op het regionaal bedrijventerrein en de aansluitende bedrijventerreinen.

De bepaling om personeelsruimten en bedrijfswoningen enkel op verdieping toe te laten, wordt ingegeven vanuit principes van zuinig ruimtegebruik (stapeling van functies). Verticaal bouwen geeft een bedrijf meer groeimogelijkheden (groeibuffer) en vergroot de kans op hergebruik bij een nieuwe activiteit (flexibiliteit). Met technische constructies wordt hier bedoeld: silo's, schoorstenen, masten,

Bovenstaande algemene hoogtevoorschriften zijn niet van toepassing op technische constructies.

De gebouwen worden op min. 5,00 m van de rooilijn ingepland. Koppeling van bedrijfsgebouwen op de zijdelingse perceelsgrens is toegelaten.

Op de bedrijfsperven die palen aan de zone voor park, buffer en waterbuffering, moeten de bedrijfsgebouwen verplicht langsheen deze zijde van de perceelsgrens worden ingeplant.

1.2.2: Verhardingen en stapeling

De bezettingsgraad van ieder perceel is minimaal 40%, 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 8 meter. De stapelhoogte op de perceelsgrens bedraagt maximaal 4 m. Vanaf de perceelsgrens kan de stapelhoogte telkens 1 m toenemen per bijkomende meter afstand van de perceelsgrens.
- Het stapelen in open lucht mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein en dient afgeschermd te worden door een kwalitatief groenscherm of wand
- Stapeling in open lucht van materialen die onderhevig zijn aan verstuiving door wind zijn niet toegelaten.

liftekokers, ...

Deze gebouwen zorgen enerzijds voor een 'poort' tot het bedrijventerrein, anderzijds zullen ze een geluidsbuffer vormen naar de woningen langsheen de N35.

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.

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.

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 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 inrichting dient afgestemd te zijn op de informatieve inrichtingsstudie, die bijgevoegd wordt bij de aanvraag tot omgevingsvergunning 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.

1.2.5: Duurzaamheidsprincipes

Volgende duurzaamheidsprincipes dienen gehanteerd te worden:

- A. De bedrijfsentiteiten alsook de collectieve delen van het bedrijventerrein worden met het oog op

Maximaal 1/4 van de bebouwde oppervlakte dient te vermijden dat restpercelen (<5000m²) hoofdzakelijk met woningen bebouwd worden.

De ontsluitingsweg van het bedrijventerrein moet toelaten dat Verduyn N.V. kan ontsluiten op de Staatsbaan.

Naast duurzaam ruimtegebruik als vertrekpunt voor de inrichting wordt elke

kwaliteit en samenhang beheerd door een terreinbeheerder. Deze staat in voor een duurzaam beheer van het bedrijventerrein en fungeert als aanspreekpunt voor bedrijven, omwonenden, gemeente... betreffende de aan het bedrijventerrein gekoppelde omgevingsaspecten.

De collectieve voorzieningen (o.a. groen, hemelwatersystemen, wegenis) moeten op een ecologische wijze beheerd worden.

- B. Daken dienen integraal ingezet te worden als groendak, energieopwekking en/of een combinatie van beide met eventueel de mogelijkheid tot parkeren, behalve ter hoogte van noodzakelijke technische constructies of andere functies die dit zouden verhinderen.

De dakvormen binnen één bedrijfsverzamelgebouw of groep samenwerkende gekoppelde bedrijfsgebouwen moeten op elkaar afgestemd worden .

- C. De infiltratievoorzieningen voor elk bedrijf dient in openlucht georganiseerd te worden en gebeurt collectief.

- D. Zie artikel 0.1.7: parkeren van personenwagens.

- E. Binnen een verplicht op te maken inrichtingsstudie dient aangetoond te worden hoe er rekening gehouden wordt met zuinig ruimtegebruik en hoe functies maximaal gestapeld worden.

vergunningaanvraag getoetst op andere aspecten van duurzaamheid, zoals duurzaam waterbeheer, duurzaam materiaalgebruik, duurzame energie, biodiversiteit, etc.

De verschillende betrokken partijen (bv. de ontwikkelaar, gebruikers, beheerder en stad) maken afspraken m.b.t. het parkmanagement. Die kunnen bepalingen omvatten omtrent de taakverdeling, de betrokkenheid van de bedrijven bij het beheer, aanleg en onderhoud van collectieve delen, aanleg en onderhoud van de systemen voor gemeenschappelijk waterbeheer, de uitgiftepolitiek, aspecten van duurzaam ruimtegebruik, etc.

Dit sluit niet uit dat ook bv. groen op de individuele bedrijfspercelen mee wordt opgenomen in het collectief beheer.

Art. 2 : ZONE VOOR SPECIFIEK REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN VOOR AGRO
(categorie: Bedrijvigheid)

Art.2

2.1: 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, walsen);
- 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.

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

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.

De lijst met bedrijven werd overgenomen uit het PRUP. Dit soort bedrijven worden niet toegelaten omwille van de oriëntatie en afstand ten opzichte van de kern van Kortemark. Deze zouden op verschillende manieren hinder kunnen veroorzaken.

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

2.2: Inrichting

2.2.1: Gebouwen en vaste constructies

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.
- Personeelsruimten en bedrijfswoning kunnen geen grondoppervlakte op het gelijkvloerse niveau innemen, behalve de verticale circulatie en onthaalfuncties.
- Toonzalen en kantoren worden op de verdieping ingericht tenzij kan aangetoond worden dat het voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is om deze op het gelijkvloers te organiseren.

Bovenstaande algemene hoogtevoorschriften zijn niet van toepassing op technische constructies.

De koppeling van bedrijfsgebouwen is toegelaten.

2.2.2: Verharding en stapeling

De bezettingsgraad van ieder perceel is minimaal 40%, parkeer- en groenvoorzieningen worden niet meegerekend.

Minimaal bezettingspercentage: gebouwen, dienstwegen, bufferbekken, toegelaten stapeling in open lucht, andere economische

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.

2.2.3: 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.

2.2.4: Ontsluiting en interne wegenis

Bij realisatie van de wegenis in art. 1 moet de ontsluiting gebeuren via de wegenis van het bedrijventerrein richting de N35 (Staatsbaan) voor wat betreft vrachtwagentransport. Voor personeel en bezoekers kan een inrit langs de Galgestraat voorzien worden.

2.2.5: Duurzaamheidsprincipes

Volgende duurzaamheidsprincipes dienen gehanteerd te worden:

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.

Naast duurzaam ruimtegebruik als vertrekpunt voor de inrichting wordt elke vergunningsaanvraag getoetst op andere aspecten van duurzaamheid, zoals duurzaam

- A. De bedrijfsentiteiten alsook de collectieve delen van het bedrijventerrein worden met het oog op kwaliteit en samenhang beheerd door een terreinbeheerder. Deze staat in voor een duurzaam beheer van het bedrijventerrein en fungeert als aanspreekpunt voor bedrijven, omwonenden, gemeente... betreffende de aan het bedrijventerrein gekoppelde omgevingsaspecten.

De collectieve voorzieningen (o.a. groen, hemelwatersystemen, wegenis) moeten op een ecologische wijze beheerd worden.

- B. Daken dienen integraal ingezet te worden als groendak, energieopwekking en/of een combinatie van beide met eventueel de mogelijkheid tot parkeren, behalve ter hoogte van noodzakelijke technische constructies of andere functies die dit zouden verhinderen.

De dakvormen binnen één bedrijfsverzamelgebouw of groep samenwerkende gekoppelde bedrijfsgebouwen moeten op elkaar afgestemd worden.

- C. De infiltratievoorzieningen voor elk bedrijf dient in openlucht georganiseerd te worden. Dit moet op eigen terrein gebeuren.
- D. Zie artikel 0.1.7: parkeren van personenwagens.
- E. Binnen een verplicht op te maken inrichtingsstudie dient aangetoond te worden hoe er rekening gehouden wordt met zuinig ruimtegebruik en hoe functies maximaal gestapeld worden.

waterbeheer, duurzaam materiaalgebruik, duurzame energie, biodiversiteit, etc.

De verschillende betrokken partijen (bv. de ontwikkelaar, gebruikers, beheerder en stad) maken afspraken m.b.t. het parkmanagement. Die kunnen bepalingen omvatten omtrent de taakverdeling, de betrokkenheid van de bedrijven bij het beheer, aanleg en onderhoud van collectieve delen, aanleg en onderhoud van de systemen voor gemeenschappelijk waterbeheer, de uitgiftepolitiek, aspecten van duurzaam ruimtegebruik, etc.

Dit sluit niet uit dat ook bv. groen op de individuele bedrijfspercelen mee wordt opgenomen in het collectief beheer.

Art. 3: ZONE VOOR PARK, BUFFER EN WATERBUFFERING (categorie: Bedrijvigheid)

Art.3

3.1: 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.

3.1.1: 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.

3.2: Inrichting

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. Er dient een minimum van 10 struiken en 1 hoogstammige streekeigen boom aangeplant te worden per 100m².

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 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)

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.

De ontwikkelaar/vergunningaanvrager zal een stedenbouwkundige vergunning moeten aanvragen voor de verkaveling/wegenis van het bedrijventerrein.

VERORDENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Art. 4: ZONE VOOR BEEK (categorie: Bedrijvigheid)

Art.4

4.1: Bestemming

De zone is bestemd voor waterloop.

4.2: Inrichting en beheer

Enkel alle werken aan de waterloop in functie van het milieutechnisch beheer van de waterloop zijn toegelaten.

VERORDENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Art 5: Zone voor landbouw (categorie: 'landbouw')

Art.5

5.1: 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 de 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.

VERORDENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Art. 6: ZONE VOOR BUFFER (categorie: Bedrijvigheid)


Art.6


6.1: Bestemming

<p>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.</p> <p>Verder is het ook mogelijk dat enkel de noordelijke groenbuffer minimaal onderbroken wordt door de inrichting/aanleg van een oost-west fietsverbinding.</p> <p>Eventuele toekomstige ontginningen in de aanpalende zones mogen tijdelijk ontsluiten naar het nieuwe regionale bedrijventerrein. Hiervoor zal de bufferstrook eveneens tijdelijk doorgang moeten bieden.</p> <p><i>Grootte</i> De aanduiding van deze zone is indicatief. Minimaal is ze 15 m breed t.o.v. de rand van het plangebied.</p> <p><u>6.2: Inrichting en beheer</u></p> <p>De zone dient integraal te bestaan uit een gesloten groenscherm van streekeigen bomen en struiken, traag- en snelgroeiend, deskundig aangeplant en beheerd, met een minimum van 10 struiken en 1 hoogstamboom per 100m².</p> <p>Draadafsluitingen en ondergrondse leidingen (dwars op de lengteas van het groenscherm) zijn toegestaan, zolang ze geïntegreerd zijn in het groenscherm.</p> <p>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.</p>	<p>Zo wordt de mogelijkheid geboden om een fietsverbinding mogelijk te maken tussen het bovenlokaal fietspad op de oude spoorwegbedding en het bedrijventerrein.</p> <p>De bufferzone dient om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
--	---

VERORDENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Art. 7: GROENSCHERM (overdruk)  Art. 7</p>	
<p><u>7.1: Bestemming</u> Ter hoogte van de indicatieve overdruk dient een groenstrook voorzien te worden.</p> <p><u>7.2: Inrichting</u></p>	

<p>Deze groenbuffer dient minimaal 7 meter breed te zijn vanaf de rooilijn van de weg. De groenbuffer vormt een kwalitatieve overgang tussen de openbare wegenis en het bedrijventerrein.</p> <p>De groenbuffer bestaat minimaal uit extensief beheerd bloemenrijk graslandbegroeiing in combinatie met minstens 10 inheemse heesters per 100m². De inheemse heesters worden gekozen op basis van standplaats en moeten de biodiversiteit in de hand werken (zijnde, het aantrekken van insecten zoals bijen, vlinders, etc.). Daarnaast moet de groenbuffer aangeplant worden met minstens één hoogstammige streekeigen boom met een frequentie van minstens 1 boom per 7 lopende meter. De groenstrook mag enkel onderbroken worden om een ontsluiting naar de openbare wegenis mogelijk te maken.</p>	<p>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.</p>
---	---

VERORDENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Art. 8: Zone voor waterzuivering en waterbuffer (overdruk) </p>	
<p><u>8.1: Bestemming</u></p> <p>Deze zone is bedoeld voor de aanleg van waterbekkens voor het bufferen van regenwater, dat kan aangewend worden als proceswater.</p> <p>In deze zone kan ook waterzuivering plaatsvinden.</p> <p>De noodzakelijke verhardingen en technische voorzieningen in functie van de waterbekkens/waterzuivering zijn toegelaten.</p> <p>Productie en logistiek zijn niet toegelaten.</p>	<p>Het bedrijf Verduyn went het hemelwater en gezuiverd water aan om groenten te wassen.</p>

VERORDENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Art. 9: Indicatieve aanduiding 'wegenis' </p>	
<p><u>9.1: Symbool</u></p> <p>Het symbool geeft de aslijn weer van openbare weginfrastructuur.</p>	

Het op het verordenend plan aangeduid tracé is indicatief. De pijlen A' en B' leggen het begin- en eindpunt van deze weginfrastructuur vast. Het begin- en eindpunt kan maximaal met 10 meter verschoven worden. De exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen.

9.2: Inrichting (en beheer)

In deze zone zijn alle bovengrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassingen van die openbare weginfrastructuur en aanhorigheden.

De indicatieve aanduiding wegenis staat in voor de ontsluiting van zowel artikel 1, 2 als 3 waarbij alle verkeerstromen zich enten op de Staatsbaan. Bij ontwikkeling van een bedrijventerrein op art. 1 moet de wegenis integraal gerealiseerd worden tussen A' en B' zodat art. 3 via de Staatsbaan kan ontsloten worden.

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. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en het gebruik van de ontsluitingsweg. De exacte ligging, dimensionering en inrichting wordt bepaald bij de aanvraag tot omgevingsvergunning.

De aanleg van wegenis dient ervoor te zorgen dat de veiligheid van de afwerking van de stortplaats gegarandeerd blijft.

Art. 10: Toegangszone tot regionaal bedrijventerrein (overdruk)

Art.10

10.1: Inrichting

Ter hoogte van de overdruk 'Toegangszone tot regionaal bedrijventerrein' kan een niet hinderlijke bedrijfsactiviteit en een ondersteunende functie voor het regionaal bedrijventerrein ondergebracht worden en dit binnen een infrastructuur met hoge beeldkwaliteit.

De inrichting en verdere bepalingen omtrent bouwhoogtes, volumes, etc. zijn terug te vinden onder artikel 1 'Zone voor Regionaal Bedrijventerrein' met uitzondering van de drie hier opvolgende punten, die ten allen tijde gerespecteerd moet worden:

- **Hoge beeldkwaliteit;**
- **Ondersteunende functie op bedrijventerrein;** Het kan hierbij afwijken van de algemene bestemming zoals weergegeven in art. 1.
- **Niet hinderlijke bedrijvigheid;**
- **Oppervlakte en gabariet:**

De ondersteunende functies hebben een gezamenlijke max. vloeroppervlakte van 2500 m². Deze vloeroppervlakte kan in 1 of 2 gebouwen ingericht worden. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 bouwlagen met eventueel een teruggetrokken vierde bouwlaag die max. 33% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag beslaat.

Er kan pas een omgevingsvergunning voor niet hinderlijke bedrijfsactiviteit en ondersteunende functies voor het regionaal bedrijventerrein verleend worden gelijktijdig of nadat een omgevingsvergunning is verleend voor de aanleg van de ontsluitingsweg (voor de ontsluiting van het regionaal bedrijventerrein) binnen deze zone.

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.

Gelet op de ligging langs de N35 en gelet op de poortfunctie tot het bedrijventerrein is een sterk architecturaal gebouw en omgeving van belang.

Het bedrijf of bedrijfsgebouw kan een aantal functies verzamelen ter ondersteuning van het bedrijventerrein. Het kan gaan om kantoren, labo's, vergaderfaciliteiten, restaurant, deelwagens... Hierbij is het van belang om deze functies gezamenlijk aan te bieden.

Gelet op de ligging in de nabijheid van woningen, is het noodzakelijk dat de activiteiten niet hinderlijk zijn voor de omwoners.

Dit moet toelaten dat er geen ontwikkeling van niet-hinderlijke bedrijven of ondersteunende functies gebeurd die de ontsluiting richting Staatsbaan van het bedrijventerrein en van het bedrijf Verduyn hypothekeert.