

RUP Zuiderpark  
Gemeente Kortemark

Stedenbouwkundige  
voorschriften

Maart 2011



Opdracht: RUP Zuiderpark

---

**Opdrachtgever:**

Gemeentebestuur Kortemark  
Stationsstraat 68  
8610 Kortemark



**Opdrachthouder:**



Adoplan bvba  
E3-Laan 109b  
9800 Deinze

Tel: 09/241.53.70  
Fax: 09/241.53.79

office@adoplan.be  
www.adoplan.be

---

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN .....

OP BEVEL:

.....  
DE VOORZITTER                      DE SECRETARIS                      ZEGEL DER GEMEENTE

---

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTEHUIS WERD NEERGELEGD

VAN: .....                      TOT:.....

OP BEVEL:

.....  
DE BURGEMEESTER                      DE SECRETARIS                      ZEGEL DER GEMEENTE

---

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN .....

OP BEVEL:

.....  
DE VOORZITTER                      DE SECRETARIS                      ZEGEL DER GEMEENTE

---

GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR DE BESTENDIGE DEPUTATIE OP .....

.....  
DE GEDEPUTEERDE, VERANTWOORDELIJK VOOR RUIMTELIJKE ORDENING

---

VOOR STUDIEBUREAU ADOPLAN BVBA.

.....  
KOEN VANDEN BERGHE; RUIMTELIJK PLANNER

---



Dit RUP vervangt de bestemming van het gewestplan Diksmuide - Torhout (K.B. 05.02.1979) en de bestemming van het BPA 'Dujardin' (M.B. 14.01.2005). De voorschriften opgenomen in dit RUP vervangen de algemene voorschriften van het gewestplan vastgesteld bij K.B. d.d. 05.02.1979 en in het bijzonder de voorschriften voor de gebieden voor milieubelastende industrieën, agrarisch gebied en woongebied.

<b>VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b>	<b>BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b>
<p><b>ART.1.: ALGEMENE BEPALINGEN</b></p> <p>Het oprichten van kleine gebouwen en/of infrastructuur van openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming. De noodzaak moet om technische of sociale redenen aangetoond kunnen worden in een verklarende en verantwoorde nota.</p> <p>Alle constructies, werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de waterbeheerwerken zijn mogelijk in alle bestemmingszones. Hiermee wordt o.a. het aanleggen van dijken, het wijzigen van waterlopen en het aanleggen van waterbekkens verstaan.</p> <p>In functie van de toegankelijkheid van de gecategoriseerde waterlopen moet een zone van 5 meter, parallel aan de waterloop, vrij blijven van: elke constructie, ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, water- en rioolputten, houtstapelplaatsen e.a., beplantingen en vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren. Bomen langs de waterloop moeten op een tussenafstand van minstens 10 m worden geplant.</p>	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
ART.2.: ZONE VOOR WONEN- CATEGORIE WONEN; SUBCATEGORIE WOONGEBIED	
<p><b>Bestemming</b> Deze zone is bestemd voor het oprichten van ééngzins- en/of meergezinswoningen in functie van het wonen als hoofdbestemming. Kantoren, dienstverlening en vrije beroepen zijn als nevenfunctie toegelaten.</p> <p><b>Inrichting</b> De zone is bestemd voor de ontwikkeling van een woonproject met één- of meergezinswoningen binnen een globaal concept.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving zijn toegelaten.</p> <p><b>Inrichtingsprincipes waaraan voldaan moet worden:</b></p> <p><i>Met betrekking tot de woongelegenheden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Binnen deze zone kunnen er minimaal 15 woningen/hectare en maximaal 25 woningen/hectare opgericht worden. Er dienen hierbij verschillende woontypologieën te worden voorzien. De woontypologieën binnen deze zone verhouden zich als volgt: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Open bebouwing: min. 5 wooneenheden, max. 15 wooneenheden;</li> <li>▪ Meergezinswoningen: max. 10 wooneenheden (te realiseren binnen overdruk)</li> </ul> </li> <li>▪ Open bebouwing kan enkel voorzien worden in de percelen die grenzen aan de buffer van het lokaal bedrijventerrein. De bebouwing heeft een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Ingeval van een plat dak bedraagt de hoogte van de woning 6 meter.</li> <li>▪ De gesloten en halfopen bebouwing heeft een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Ingeval van een plat dak bedraagt de hoogte van de woning 6 meter.</li> <li>▪ Meergezinswoningen kunnen enkel voorzien worden binnen de zone aangeduid door een overdruk (zone voor lokale handelsactiviteiten en dienstverlening). In geval van een hellend dak bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6 meter en de maximale nokhoogte 10 meter. In geval van een plat dak bedraagt de maximale bouwhoogte 9 meter.</li> </ul>	<p>De zone is bestemd voor een nieuw woonproject.</p> <p>Er dient aandacht te zijn voor de realisatie van verschillende typologieën voor verschillende doelgroepen. De bebouwingsdichtheid daalt naarmate de afstand tot het stationsplein en dorpskern toeneemt. De bebouwingsdichtheid neemt af richting het lokaal bedrijventerrein. De bouwhoogte wordt beperkt tot twee bouwlagen + eventueel een hellend dak. Enkel aansluitend bij de handelszaken kan een extra bouwlaag voorzien worden voor meergezinswoningen. Dit is vanuit stedenbouwkundige oogpunt mogelijk als overgang tussen de volumes van de handelsgebouwen en de ééngzinswoningen.</p>

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De oppervlakte van de nevenbestemming bedraagt steeds minder dan de helft van de vloeroppervlakte van de wooneenheid. De nevenbestemming bevindt zich enkel op de gelijkvloerse verdieping.</li> <li>▪ Per woongelegenheid dient men minimum 2 plaatsen te voorzien om de wagen te stallen. 1 hiervan is een garage. Deze garage kan op de woonkavel voorzien worden of kan gegroepeerd worden (niet op de woonkavel). De andere plaats betreft een autostaanplaats op de woonkavel. Voor meergezinswoningen dient enkel 1 garage voorzien te worden per woongelegenheid.</li> </ul> <p><i>Met betrekking tot de groenvoorzieningen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De bestaande bomenrij langsheen de Amersveldestraat dient behouden te blijven. De bomen kunnen enkel geroooid worden indien ze vervangen worden door een streekeigen hoogstam.</li> <li>▪ Tussen de bebouwing en het fietspad langs de spoorlijn dient minimum een haag aangeplant te worden. Deze haag dient als één geheel aangeplant en onderhouden te worden. Deze groenstrook kan echter ook breder voorzien worden met een afwisseling van heesters en gras.</li> </ul> <p><i>Met betrekking tot verkeersafwikkeling :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De ontsluiting van de woonwijk gebeurt door één of meerdere toegangen op de Amersveldestraat.</li> <li>▪ Binnen de woonwijk dienen minimum 30 afgebakende parkeerplaatsen voorzien worden binnen het openbaar domein. Deze worden verspreid in minimum 3 delen van minimum 5 parkeerplaatsen per deel.</li> <li>▪ Vanuit de woonwijk moeten minimum twee toegangen voorzien worden voor fietsers tot het fietspad langsheen de spoorlijn.</li> </ul>	<p>Per woongelegenheid dient een garage voorzien te worden en een oprit waarop de wagen kan gestald worden.</p> <p>Tussen het fietspad en de bewoning dient een uniforme groenstrook aangelegd te worden. Indien dit niet bepaald wordt ontstaat een heterogeen beeld van verschillende hagen als begrenzing van de private tuinen.</p> <p>De afgebakende parkeerplaatsen kunnen haaks op de rijweg ingericht worden of indien de rijweg voldoende breed is als afgebakende langsparkeerstroken (bv. ander materiaal wegdek, groenstructuren).</p>
<p><b>Overdruk: zone voor meergezinswoningen, lokale handelsactiviteiten en dienstverlening</b></p> <p><b>Bestemming</b>  Binnen deze overdruk is het oprichten van meergezinswoningen, lokale handelszaken en dienstverlenende zaken mogelijk.</p>	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p><b>Inrichting</b>  Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p><b>Inrichtingsprincipes waaraan voldaan moet worden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alle lokale handelszaken en dienstverlenende zaken en al hun aanverwante infrastructuren, inclusief de parking, hebben samen een maximale gezamenlijke grondoppervlakte van 4000m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Er kunnen maximaal 4 zaken i.f.v. lokale handel of dienstverlening opgericht worden.</li> <li>▪ De maximale nettovloeroppervlakte per handelszaak / dienstverlenende zaak bedraagt 450 m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ De winkelruimtes / dienstverlenende ruimtes kunnen ingericht worden door ofwel de bestaande gebouwen binnen deze zone te verbouwen of door de bestaande gebouwen af te breken en een nieuwbouw te plaatsen. Bij nieuwbouw dienen de gebouwen via kwalitatieve architectuur en materiaalgebruik geïntegreerd te worden in de dorpskern.</li> <li>▪ De bebouwing heeft een maximale bouwhoogte van 9 meter.</li> </ul> <p><b>Indicatieve aanduidingen</b></p> <p><u>parking lokale handelszaken en dienstverlenende zaken</u>  Bij de lokale handelszaken en dienstverlenende zaken dienen minimaal 2,5 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte voorzien te worden.  De indicatieve aanduiding van de parking beoogd een centrale ligging binnen de overdruk van de zone voor lokale handelsactiviteiten en dienstverlening.  De parking dient slechts ontwikkeld te worden bij het oprichten van 1 of meerdere lokale en/of dienstverlenende zaken.</p> <p><u>relatie Amersveldestraat-Krekebeekvallei</u>  De op het plan aangeduide gele pijlen geven aan dat er meerdere relaties voorzien dienen te worden tussen de Amersveldestraat en de Krekebeekvallei. Deze relaties dienen bij inrichting van het gebied concreet vorm te krijgen als wegenis, parkeergelegenheden, zichtassen, groenvoorzieningen of zachte verbindingen. Deze relaties dienen een minimale breedte te hebben van 10 meter.</p>	<p>Een industriële architectuur, type 'schoendoosarchitectuur' is hier niet wenselijk.</p> <p>De winkels / dienstverleningen dienen qua activiteit aan te sluiten bij de noden van de dorpskern (bvb. type supermarkt, Kruidvat, Aveve, kledijzaak, fitnesszaak).</p> <p>Het parkeren van de handelszaken dient op eigen terrein te gebeuren en niet afgewenteld te worden op het openbaar domein.</p> <p>De Amersveldestraat kende door de intense bebouwingsgraad van de oude industriële site een gesloten karakter. Het is de bedoeling het straatbeeld open te trekken waarbij meerdere relaties ontstaan met het achterliggende fietspad en de Krekebeekvallei. Dit komt ook de woonkwaliteit van de nieuwe woonwijk ten goede. Deze relaties kunnen geconcretiseerd worden door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegenis voor erfontsluitingen noord-zuid te voorzien;</li> </ul>



VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>groenzone</p> <p><b>Bestemming:</b> De op het plan aangeduide groene stersymbolen geven een indicatieve inplanting weer van de groenzones binnen de zone voor wonen.</p> <p><b>Inrichting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen de zone voor wonen dient een minimale gemeenschappelijke groene ruimte voorzien te worden van 3000m<sup>2</sup>.</li> <li>- Deze groene ruimte dient opgesplitst te zijn in minimum twee delen, waarbij het kleinste deel een minimum oppervlakte heeft van 1000m<sup>2</sup>.</li> <li>- Minimum één deel dient te grenzen aan het fietspad langsheen de spoorlijn en minimum één deel dient te grenzen aan de Amersveldestraat.</li> <li>- Binnen de gemeenschappelijke groene ruimten kan kleinschalige infrastructuur aangebracht worden gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De parking voor handelszaken zo te voorzien dat een open relatie ontstaat tussen Amersveldestraat en spoorlijn. Hierdoor wordt de monotone bebouwing doorbroken en wordt licht en ruimte gecreëerd in de Amersveldestraat. Dit biedt een meerwaarde voor de woningen aan de overzijde van de Amersveldestraat (momenteel 'kijken' ze op een blinde muur). Voor de winkels zorgt deze openheid voor visibiliteit vanaf het Stationsplein. Op die manier wordt ook een 'achterkant' van een winkel vermeden t.h.v. het fietspad langsheen de spoorlijn.</li> <li>• Groene ruimten ontwerpen zodat vanuit de woonwijk een zichtrelatie ontstaat op het achterliggende natuurontwikkelingsgebied;</li> <li>• Fietsverbinding tussen Amersveldestraat en fietspad op de spoorwegbedding.</li> </ul> <p>Het is niet wenselijk om het natuurontwikkelingsgebied en het fietspad op de spoorwegbedding te verstoppen achter een gevel van woningen (oost-west gerichte bebouwing).</p> <p>De groene ruimten dienen bij te brengen aan een kwalitatieve woonwijk. Daarom wordt een minimale oppervlakte opgelegd van min. 10% van de gehele zone. Deze ruimten dienen gespreid te zijn in de woonwijk. De groene ruimte langsheen de spoorlijn moet de band versterken met het fietspad (fietspad niet wegstoppen achter bebouwing) en het natuurontwikkelingsgebied (zichtrelatie).</p> <p>De groene ruimten moeten de ontmoetingsplaatsen worden in de wijk. Elke groene ruimte kan een eigen accent krijgen (bvb speelpleintje, petanquebaan, picknicktafel, ruimte voor wijkfeest).</p>

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
ART.3.: ZONE VOOR WOONLINT AMERSVELDESTRAAT- CATEGORIE WONEN; SUBCATEGORIE WOONGEBIED	
<p><b>Bestemming</b> Deze zone is bestemd voor het oprichten van ééngesinswoningen in functie van het wonen als hoofdbestemming. Het oprichten van meergezinswoningen is uitgesloten. Kantoren, dienstverlening en vrije beroepen zijn als nevenfunctie toegelaten.</p> <p><b>Inrichting</b> Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving zijn toegelaten.</p> <p>Inrichtingsprincipes waaraan voldaan moet worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De gesloten en halfopen bebouwing heeft een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Ingeval van een plat dak bedraagt de hoogte van de woning 6 meter.</li> <li>▪ De oppervlakte van de nevenbestemming bedraagt steeds minder dan de helft van de vloeroppervlakte van de wooneenheid.</li> </ul>	<p>De woningen zijn momenteel volgens het gewestplan in woongebied gelegen. De randvoorwaarden zijn vooral het gevolg van de kleinschaligheid van de bebouwing.</p>
ART.4: ZONE VOOR LOKAAL BEDRIJVENTERREIN – CATEGORIE BEDRIJVIGHEID	
<p><b>Bestemming</b> <i>Deze zone is bestemd voor lokale bedrijven inclusief een bedrijfsverzamelgebouw. De bedrijvigheid bestaat uit één van volgende hoofdactiviteiten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– productie, verwerking en bewerking van goederen;</li> <li>– verwerking en bewerking van grondstoffen;</li> <li>– logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie).</li> </ul> <p><i>Volgende activiteiten zijn toegelaten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een bedrijventerrein inclusief interne wegenis, infiltratievoorzieningen, wateropvang- en afvoer;</li> <li>– herstellen, heraanleggen, of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen;</li> <li>– aanleg van fiets- en voetgangersverbindingen;</li> <li>– reliëfwijzigingen noodzakelijk voor realisatie van de bestemming.</li> </ul>	<p>Het lokale bedrijventerrein wordt ontwikkeld voor de herlocalisatie van reeds bestaande bedrijven in de gemeente en voor startende bedrijven.</p> <p>Een bedrijfsverzamelgebouw is een gebouw dat dient om verschillende bedrijven in te huisvesten. Bedrijfsverzamelgebouwen beogen goede en betaalbare huisvesting te verzorgen. Kosten kunnen laag gehouden worden door diensten met elkaar te delen, zoals een kantine of een kopieermachine. Bijkomend voordeel is dat bedrijven die bij elkaar in de buurt gehuisvest zitten elkaar inspireren wat leidt tot meer innovatie. Ook kunnen bedrijven onderling profiteren van elkaars expertise, arbeid en netwerken.</p>

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Volgende <i>activiteiten</i> zijn <u>niet toegelaten</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kleinhandel;</li> <li>– autonome kantoorfuncties;</li> <li>– SEVESO-inrichtingen.</li> </ul> <p><b>Inrichting</b> Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zorgvuldig ruimtegebruik;</li> <li>– een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen;</li> </ul> <p><b>Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt maximaal 5.000 m<sup>2</sup>;</li> <li>– Opslag van materiaal kan buiten op het bedrijfsperceel mits inachtneming van een maximale stapelhoogte van 4 meter. Deze stapelruimte kan zich niet vóór de voorgevel van het bedrijfsgebouw situeren en niet ten zuiden van de spoorwegbedding Kortemark-leper tussen het ingerichte fietspad en de bedrijfsgebouwen.</li> <li>– Er dient extra aandacht uit te gaan naar de architecturale kwaliteit van de bedrijfsgebouwen die grenzen aan de zuidelijke grens van art. 7.</li> <li>– De maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter. Deze bouwhoogte geldt niet voor eventuele noodzakelijke schoorstenen, verluchtungskanalen en antennes;</li> <li>– De afstand van gebouwen tot de buffer bedraagt minimaal de 6 meter. Bij gebouwen hoger dan 6 meter dient per 2 meter bijkomende hoogte, 1 meter bijkomende afstand gehouden te worden van de buffer;</li> <li>– Parallel aan de groenbuffer (art. 6) grenzend aan artikel 2 dient over de volledige lengte van de groenbuffer een brandweg aangelegd te worden met een minimale breedte van 3,5m. Deze brandweg moet te allen tijde toegankelijk zijn voor de brandweer en dient aan te sluiten op de wegenis binnen het bedrijventerrein en de fiets- wandelas langsheen de spoorweg;</li> <li>– Gebouwen dienen maximaal gegroepeerd te worden waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat, bedrijfsgebouwen worden uitgebreid aansluitend op een bestaand gebouw en er wordt maximaal gebouwd in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;</li> </ul>	<p>Kleinhandel en kantoren waarbij er geen productie, verwerking of bewerking van goederen gebeurt worden niet toegelaten. Ook Seveso-bedrijven (dit zijn risico-bedrijven bij ongevallen) worden omwille van de nabijheid van de kern niet toegelaten.</p> <p>Het is de bedoeling dat het bedrijventerrein voorbehouden blijft voor lokale bedrijven. Daarom wordt er een maximale kavelgrootte opgelegd. Het is niet wenselijk om stapelruimten te voorzien die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Bijgevolg kan er niet gestapeld worden tussen de zuidelijke grens van Art. 7 en de aanpalende bedrijfsgebouwen én vóór de voorgevel van de bedrijfsgebouwen.</p> <p>Er wordt een afstand tot de buffer ingebouwd omwille van twee redenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiligheid: er moet doorgang zijn rondom het gebouw (voor brandweer);</li> <li>• Storend zicht beperken vanuit de open ruimte.</li> </ul>

<b>VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b>	<b>BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een beperkte oppervlakte voor kantoren en toonzalen wordt toegelaten op voorwaarde dat deze gekoppeld zijn aan de productieactiviteit van individuele bedrijven en voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken; toonzalen mogen maximum 25 % van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte bedragen ongeacht op welk niveau zij worden ingericht;</li> <li>- Er kan per bedrijfsperceel één bedrijfswoning opgericht worden op voorwaarde dat deze geïntegreerd zijn in de bedrijfsgebouwen en dat ze een maximaal volume van 1000 m<sup>3</sup> hebben. De woonfunctie dient altijd ondergeschikt te zijn aan de bedrijfsfunctie;</li> <li>- De ontwikkelaar dient buffermogelijkheden voor regenwater te voorzien. Dit kan door dit individueel per bedrijf op te leggen of door het voorzien van gemeenschappelijke voorzieningen. Indien gekozen wordt voor gemeenschappelijke voorzieningen kan een waterbekken in de zone voor natuurontwikkeling ingezet worden voor de opvang van regenwater;</li> <li>- Aangrenzend aan de woonwijk mogen zich geen bedrijven vestigen die hinderlijk zijn voor de bewoning;</li> <li>- Het bedrijfsverzamelgebouw en andere sterk mobiliteitsgenererende bedrijven moeten ten zuiden van artikel 7 (zone voor spoorwegen en fietspaden) gesitueerd zijn.</li> </ul> <p>- Parkeerplaatsen i.f.v. de bedrijven dienen op eigen terrein voorzien te worden.</p> <p><b>Fasering</b>  Het bedrijventerrein kan onmiddellijk en geheel ontwikkeld worden na inwerkingtreding van dit RUP.</p>	<p>De oppervlakte voor toonzalen en kantoren worden beperkt zodat het niet mogelijk is dat deze activiteiten wezenlijk groter worden dan de eigenlijke bedrijfsactiviteiten.</p> <p>Om een zo vlot mogelijke aansluiting op de Amersveldestraat te garanderen en om het fietspad niet te kruisen is het wenselijk dat het bedrijfsverzamelgebouw en andere sterk mobiliteitsgenererende functies zich ten zuiden van art. 7 (zone voor spoorwegen en fietspaden) lokaliseren. Met sterk mobiliteitsgenererende functies wordt onder meer een transportbedrijf, garage verstaan.</p>
<b>ART.5: ZONE VOOR NATUURONTWIKKELING – CATEGORIE OVERIG GROEN</b>	
<p><b>Bestemming</b>  Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden. Extensieve landbouw, waterbeheer en recreatief medegebruik zijn nevenfuncties.</p> <p><b>Inrichting</b>  Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze bestemming zijn toegelaten. De werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied en de natuurlijke en landschappelijke waarden in het gebied bewaren of bevorderen.</p>	<p>Deze zone is bedoeld voor de inrichting van een natuurgebied dat, gezien zijn ligging, in het centrum ook toegankelijk moet zijn voor inwoners.</p>

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Voor zover de ruimtelijke-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Enkel zachte recreatief medegebruik van de zone wordt toegelaten.;</li> <li>▪ 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 is mogelijk. Gemotoriseerd verkeer is enkel mogelijk voor het onderhoud van het gebied. Binnen dit natuurontwikkelingsgebied is het mogelijk om een beperkte bebouwing op te richten voor recreatieve, educatieve of sociale doeleinden (max. 100 m<sup>2</sup>);</li> <li>▪ Extensieve landbouwbedrijfsvoering met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies is toegelaten. Binnen deze zone kan t.b.v. van de landbouwbedrijfsvoering of t.b.v. het onderhoud van het natuurgebied een schuilhok voor het vee opgericht worden. Dit hok heeft een maximale oppervlakte van 12m<sup>2</sup>, een lessenaarsdak met een maximale nokhoogte van 3m en bestaat uit donker gekleurd materiaal (hout). Het schuilhok moet minimum aan één zijde open zijn. Het wordt ingeplant op minimum 1m van de perceelsgrens.</li> <li>▪ De waterlopen en waterbekkens dienen ingericht te zijn met natuurlijke oevers. Hiervan kan afgeweken worden indien dit nadelig is voor het waterbeheer. 1 waterbekken kan ingericht worden voor de opvang en het bufferen van regenwater van het lokaal bedrijventerrein.</li> </ul> <p><b>Overdruk: zone voor laagdynamische recreatieve infrastructuur</b></p> <p>In deze zone is het mogelijk kleinschalige en laagdynamische recreatieve infrastructuur te voorzien zoals speeltuigen, laagdynamische sportinfrastructuur, een speelweide, fietsenstallingen en verlichting. Max. 10% van deze zone kan verhard worden.</p>	<p>Met zacht recreatief medegebruik wordt o.a. zwemmen, wandelen, fietsen, vissen,... bedoeld. Harde recreatievormen waaronder bvb een voetbalterrein of de uitoefening van gemotoriseerde sporten (bvb. jetski) zijn niet toegelaten.</p> <p>In het oostelijk deel, grenzend aan de terreinen achter het gemeentehuis en het park, moet binnen de parkaanleg recreatieve infrastructuur mogelijk zijn. Onder laagdynamische sportinfrastructuur wordt o.a. een skate-ramp en een petanquetrein begrepen. De aanleg van voetbalterreinen of tennisterreinen is niet toegelaten.</p>

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
ART.6: ZONE VOOR GROENBUFFER – CATEGORIE BEDRIJVGHEID	
<p><b>Bestemming</b> Deze zone is bestemd voor de aanleg van een met planten voorziene buffer rond de bedrijvzone. Deze bufferzone dient om de activiteiten visueel af te schermen en om een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving.</p> <p><b>Inrichting</b> De buffer wordt beplant met inheemse, streekeigen en standplaatsgerichte struiken en hoogstammige bomen. Het wordt onderhouden als een dicht groenscherm. De buffer dient in 1 geheel ontwikkeld en beheerd te worden. De buffer dient t.o.v. de woonwijk op een berm aangelegd te worden.</p> <p>Bebouwingen, verhardingen en opslag zijn niet toegelaten. Enkel volgende werken en handelingen zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer;</li> <li>▪ De aanleg van open grachten in functie van de buffering en afwatering van het bedrijventerrein;</li> <li>▪ Het herstellen, (her)aanleggen, of verplaatsen van ondergrondse nutsleidingen is mogelijk;</li> <li>▪ De aanleg van fietsdoorsteken en fietspaden met een breedte van max. 4,00 m.</li> <li>▪ De buffer kan grenzend aan art. 3 gedeeltelijk ingenomen worden door de tuin van de woningen gelegen langs de Amersveldestraat. Er kan echter geen enkel gebouw of constructies opgericht worden.</li> </ul>	<p>De buffer dient om de impact van het bedrijventerrein op de omgeving te beperken.</p> <p>Het betreffen twee woningen die een zeer beperkte tuinoppervlakte hebben. Het moet mogelijk zijn, indien de vraag in de toekomst zou komen, hun tuin beperkt uit te breiden in de bufferzone. Dit komt de leefbaarheid van de woningen ten goede. In afwachting dient evenwel een buffer gerealiseerd te worden over de volledige breedte.</p>

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p><b>ART. 7: ZONE VOOR SPOORWEGEN EN FIETSPADEN – CATEGORIE LIJNINFRASTRUCTUUR</b></p> <p><b>Bestemming</b> Deze zone wordt ofwel ingericht als spoorwegbedding voor een spoorlijn ofwel als een fietspad.</p> <p><b>Inrichting</b> Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten. Het betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Werken en handelingen voor de aanleg en onderhoud van spoorbanen, gebouwen, technische uitrustingen en infrastructuur voor de afwatering van de spoorbedding, noodwendig voor de uitbating van de spoorweg, zijn in deze zone toegelaten. Eveneens zijn openbare wegenis, tunnels en/of brugconstructies toegelaten.</li> <li>• Werken en handelingen voor de aanleg en onderhoud van fietspaden.</li> </ul> <p>De zone dient afgegrensd te worden met een struweel en boombeplanting. Grenzend aan artikel 2 en artikel 4 dient een haag en draadafsluiting van 2 m hoog voorzien te worden. Deze haag kan doorbroken worden i.f.v. de zichtrelatie naar het bedrijfsverzamelgebouw.</p> <p>De spoorlijn dient continu te zijn. Dit betekent dat ze niet onderbroken kan worden door bebouwing. Er kan één overgang gecreëerd worden ten behoeve van de ontsluiting van het lokale bedrijventerrein. De overgang dient op een verkeersveilige manier ingericht te zijn.</p>	<p>Het huidig provinciaal fietspad op de spoorwegbedding blijft behouden. De NMBS wenst echter dat de lijn continu blijft en niet onderbroken wordt. Hierdoor wordt er geen hypotheek gelegd op eventuele toekomstige realisatie van spoorinfrastructuur (bvb. Lightrail).</p> <p>Een haag en/of draadafsluiting grenzend aan artikel 2 en 4 is wenselijk i.f.v. de visuele buffering van het fietspad t.o.v. de aanliggende privatieve delen.</p> <p>Het volgende inrichtingsschema garandeert een veilige kruising tussen fietsers en mechanisch verkeer. Het wegbeeld versmald ter hoogte van de spoorwegbedding naar max. 3 meter en fietsers hebben voorrang.</p> <div data-bbox="1487 1050 1861 1362" data-label="Image"> </div>

<b>VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b>	<b>BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b>
<b>ART.8.: ONTSLUITING BEDRIJVENTERREIN – CATEGORIE LIJNINFRASTRUCTUUR</b>	
<p>Het lokaal bedrijventerrein wordt ontsloten op de Amersveldestraat richting Staatsbaan (N35). Een rechtstreekse ontsluiting op de Staatsbaan is niet toegelaten tenzij de herinrichting van het kruispunt kadert in een globale mobiliteitsstudie van de Staatsbaan.</p>	<p>Het verkeer van en naar het lokaal bedrijventerrein moet afgeleid worden naar de Staatsbaan. Via een tonnage-beperving moet ervoor gezorgd dat de Amersveldestraat richting Hoogledestraat niet gebruikt wordt door vrachtverkeer.</p>