

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

INHOUD

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN	2
0.1. VOORSCHRIFTEN.....	2
0.2. SCHAAL EN MAATVOERING.....	2
0.3. BESTAANDE GEBOUWEN EN ACTIVITEITEN	2
0.4. VERKAVELING.....	2
0.5. BIJ TE VOEGEN PLANNEN BIJ AANVRAAG VOOR STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING	2
0.6. BEPALINGEN MET BETREKKING TOT RECLAME	2
0.7. CONSTRUCTIES VAN ALGEMEEN NUT	3
0.8. GEHANTEERDE BEGRIPPEN.....	3
ARTIKEL 1 ZONE VOOR LOKALE HANDELSGEBOUWEN EN KANTOREN	4
ARTIKEL 2: ZONE VOOR TOEGANGEN EN PARKING	8
ARTIKEL 3: ZONE VOOR MATERIAALOPSLAG	10
ARTIKEL 4: ZONE VOOR GROENBUFFER	11
BIJLAGE: STREEKEIGEN PLANTSOORTEN	13

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

0.1. Voorschriften

Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan legt de bestemming en inrichting vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De grafische gegevens van het plan en onderhavige voorschriften vullen elkaar aan.

0.2. Schaal en maatvoering

De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.

0.3. Bestaande gebouwen en activiteiten

Bestaande stedenbouwkundig vergunde of vergund geachte gebouwen, constructies en activiteiten kunnen in hun hoedanigheid gehandhaafd blijven en dezelfde activiteiten verder ontwikkelen binnen de bestaande infrastructuur en mits verzoenbaar met de overige vigerende wetgeving.

In geval van stopzetting of wijziging van activiteiten of in het geval verbouwings- of herbouwingswerken nodig zijn om de huidige activiteiten te handhaven, moeten de in het RUP vooropgestelde bestemmingen en voorschriften gerealiseerd worden.

0.4. Verkaveling

De verkaveling dd 19 januari 1971 (dossiernr. 10.085.601V en 872.2) en zijn wijzigingen, worden hierbij volledig vernietigd.

0.5. Bij te voegen plannen bij aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning

- Voor de verharde delen van het terrein zullen functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden.
- Het gebruik van waterdoorlatende verhardingsmaterialen geniet de voorkeur, voor zover dit mogelijk is binnen de (milieu)wetgeving.
- Voor de niet-verharde delen van het terrein zal een gedetailleerd beplantingsplan de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning vergezellen.

- Het eventueel vellen van aanwezige bomen kan enkel toegelaten worden voor zover dit noodzakelijk is voor de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot de gebouwen. Op de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning worden alle te kappen bomen duidelijk aangeduid.

- Op plan wordt aangegeven dat voldoende parkeerplaatsen kunnen worden voorzien voor de totaliteit van de handelsvestiging.

Voorafgaand aan de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning worden de brandweerautoriteiten door de bouwheer geraadpleegd.

0.6. Bepalingen met betrekking tot reclame

Publiciteit is toegelaten onder de vorm van publiciteitspanelen (al dan niet verlicht) in functie van de handelsactiviteit op de desbetreffende eigendom en onder volgende voorwaarden:

- Publiciteit mag geplaatst worden op de voor- en/of zijgevel enkel binnen het gevelvlak. Dus niet hoger dan of deels uitstekend boven de kroonlijsthoogte.
- De panelen zullen een maximum oppervlakte hebben van 9,00 m² per gevel. Van dit maximum kan afgeweken worden indien het bijdraagt tot de esthetische en architecturale meerwaarde van de handelsgebouwen.
- Het publiciteitsbord dient in harmonie te zijn met de voorgevel van het hoofdgebouw en het algemeen straatbeeld. Dit dient gemotiveerd te worden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
- Het is verboden haakse publiciteitsborden op de gevel te plaatsen.

In alle zones voor de bouwlijn van de handelszaken zijn beperkte publiciteitsinrichtingen toegelaten zoals vlaggen en 1 publiciteitsbord (al dan niet verlicht) per bouwzone. Dit publiciteitsbord heeft een maximum oppervlakte van 4,00 m².

Aanplakborden zijn in alle zones van dit plan verboden. Aanplakborden zijn reclame-inrichtingen waarop publiciteit (werving voor het kopen van merkproducten) wordt aangeplakt.

0.7. Constructies van algemeen nut

In elke zone zijn constructies voor openbare nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld elektriciteitscabine, ...) toegelaten. Per zone kan dit voorschrift nog meer gedetailleerd worden.

0.8. Gehanteerde begrippen

- **Afvalwater:**
Water waarvan de houder zich ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen met uitzondering van niet-verontreinigd regenwater.
- **Bouwzone:**
Een op het plan omlijnd en gekleurd gebiedsdeel dat voor gebouwen is bestemd
- **Duurzaam waterbeheer:**
Duurzaam waterbeheer kent de volgende vier principes die nauw met elkaar samenhangen: besparen op het gebruik van duur en schaars drinkwater, water dat in het gebied hoort zoveel mogelijk in het gebied zelf gebruiken, voorkomen van vervuiling en het zo nodig herstellen, maar in ieder geval behouden, van de natuurlijke waterhuishouding.
- **Handel:**
Het verkopen van niet ter plaatse vervaardigde goederen
- **Hemelwater:**
Verzamelaarsnaam voor regen, sneeuw, hagel, met inbegrip van dooiwater.
- **Infiltratie:**
Het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.
- **Infiltratievoorziening:**
Een buffervoorziening waarbij de vertraagde afvoer gebeurt door infiltratie.
- **Infiltratiebekken (wadi):**
Wadi is afkomstig van het Arabisch en betekent dal. Het is een infiltratievoorziening die bij hevige regenval tijdelijk met water gevuld is om daarna langzaam leeg te lopen door infiltratie en eventueel een vertraagde afvoer.

- **Kroonlijsthoogte:**
Hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen in het geval het gebouw een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst in het geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft.
- **RWZI:**
RioolWater ZuiveringsInstallatie
- **Streekeigen groen:**
Beplanting of plantengroei die van nature spontaan voorkomt bij de fysieke omstandigheden die zich in een bepaalde streek en/of een specifieke plaats voordoen (zie ook bijlage)
- **Vloerpas:**
Het hoogtepeil dat overeenkomt met de bovenkant van de dopel.
- **Vegetatie- of groendak:**
Daken die ontworpen zijn en gebouwd zijn om er een natuurlijke begroeiing op aan te brengen en deze te onderhouden.
- **Verzorgend karakter:**
Verzorgende bedrijvigheid zorgt voor de verhandeling van geld binnen de stad of regio. Geld dat binnen de stad verdient wordt, wordt er ook weer uitgegeven. Detailhandel en horeca zijn typisch verzorgende bedrijvigheid. Verzorgende bedrijvigheid kenmerkt zich door een - in verhouding tot stuwende bedrijvigheid - relatief lage toegevoegde waarde en zorgt voor minder dynamiek en spin-off.
- **Waterdoorlatende verharding:**
Verhardingsmaterialen die toelaten dat hemelwater infiltreert in de bodem en dus niet moet afgevoerd worden.
Bijvoorbeeld: steenslag, dolomiet, grastegels, waterdoorlatende betonstraatstenen, ...
- **Zuivere verkoopsoppervlakte:**
De winkelvloeroppervlakte, inclusief kassa's, infobalie en exclusief kantoor, sociale inrichtingen voor personeel, sanitair, magazijn, werkplaats, onoverdekte buitenruimte.

Artikel 1 ZONE VOOR LOKALE HANDELSGEBOUWEN EN KANTOREN

Kolom 1 van onderstaande tabel geeft de verordenende stedenbouwkundige voorschriften weer. Kolom 2 geeft verdere toelichting rond een aantal elementen uit de voorschriften. Deze toelichting wordt als informatief beschouwd bij het beoordelen van stedenbouwkundige vergunningen.

	Toelichting
<p><u>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</u></p> <p><u>1.1. Bestemming</u></p> <p>1.1.1. Hoofdbestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor lokale handelsactiviteiten. De handelszaken hebben een verzorgend karakter ten aanzien van Hamme en zijn omgeving en sluiten naar schaal aan bij de kern.</p> <p>Er zijn een beperkt aantal handelszaken toegelaten per bouwzone:</p> <ul style="list-style-type: none">- bouwzone 1: maximum 4 handelszaken- bouwzone 2: maximum 3 handelszaken- bouwzone 3: maximum 2 handelszaken <p>De verschillende handelszaken mogen een aparte of gezamenlijke toegang hebben.</p> <p>Bij vestiging van een nieuw bedrijf of na bedrijfswissel mag per (nieuw) bedrijf slechts een netto-handelsoppervlakte van maximum 400m² worden ingenomen. In het gebied mag als bestemming ook een kleinschalig kantoor voor diensten of vrij beroep ingericht worden, met een maximum van 2 kantoorfuncties per bouwzone. Deze functie moet dan wel gepaard gaan met maximum één woonfunctie per bouwzone.</p> <p>1.1.2. Nevenbestemming</p> <p>Kantoren, opslagruimte, werkplaats en sociale inrichtingen voor het personeel zijn toegestaan indien ze niet meer dan 50% van de nuttige vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen in beslag nemen.</p> <p>Per bouwzone mag tevens één woongelegenheid voorzien worden. Het opsplitsen van eigendom tussen woongelegenheid en bedrijf is niet mogelijk.</p> <p>Het inrichten van opritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en loskades, stapelplaatsen</p>	<p>De zone is bestemd voor handelszaken op lokale schaal. Er is ruimte voor nieuwe aanvullende handelsactiviteiten.</p> <p>De bestaande handelactiviteiten mogen behouden blijven en uitbreiden binnen de bouwzones. Wanneer een andere activiteit (handel of kantoor) zich komt vestigen, is de oppervlakte beperkt. Aldus worden nieuwe grootschalige, bovenlokale activiteiten vermeden.</p> <p>Naast handel zij er ook kleinschalige kantoor- en dienstfuncties mogelijk. Deze functies kunnen immers complementair zijn aan de handelszaken (bv. bankfiliaal, dokter, tandarts, ...)</p> <p>In het kader van verweving van functies, een zuinig ruimtegebruik en sociale controle kan een woning geïntegreerd worden in de handelsgebouwen voor een</p>

voor materiaal of tuin in de bouwzones zijn tevens toegestaan.

conciërie of zaakvoerder.

1.2. Inrichting

De gebouwen en constructies worden ingeplant binnen de zone zoals aangeduid op plan. Elk gebouw of aanpassing aan een gebouw moet op een kwaliteitsvolle wijze ingepast worden in de ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleiding), de dakvorm (hoogte, hoek, materialen) en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Een compact ruimtegebruik geniet de voorkeur waarbij de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen voorop wordt gesteld. In functie hiervan zijn twee bouwlagen toegestaan.

De delen van de bouwzone ingericht als toegang, parkeerplaats, stapelaats, laad- en losplaats kunnen worden verhard conform artikel 2. Het niet-bebouwde of verharde deel van de bouwzone dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

1.2.1. Vloerpas

De vloerpas van het gelijkvloers van de gebouwen bevindt zich op max. 0,35m boven het peil van de weg of het bestaande maaiveld. De handelsgebouwen dienen integraal toegankelijk te zijn voor rolstoelgebruikers.

1.2.2. Bouwhoogte

Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dient de aansluiting harmonisch te gebeuren zowel wat betreft volume als materiaalgebruik;

De maximum kroonlijsthoogte voor bouwzone 1 bedraagt 7m50.

De maximum kroonlijsthoogte voor de overige bouwzones bedraagt 6m
Van deze bouwhoogte mag afgeweken worden in functie van beperkte technische installaties (bijvoorbeeld voor koelinstallaties, lift, zonnepanelen, zonneboilers, ...) voor zover zij geen visuele hinder vanaf het openbare domein veroorzaken.

1.2.3. Dakvorm

Alleen hellende daken met helling <30° en platte daken zijn toegestaan. Hellende lichtdaken (lichtkoepels en lichtstraten) zijn toegestaan indien zij geen visuele hinder vanaf het openbare domein veroorzaken. Volledig koepelvormige platenconstructies zijn niet toegestaan.
Groendaken en dakterrassen (aansluitend bij een woongelegenheid) zijn toegestaan.

De handelszaken kunnen uitbreiden. Er wordt gekozen voor een ruimtelijke afbouw vanaf de grootschalige verkeersinfrastructuur naar de meer kleinschalige woonomgeving toe. Bouwzone 1 is dus groter dan bouwzone 2, ... enz.

De handelsruimte kan ook gestapeld worden in een tweede bouwlaag. Verschillende nevenfuncties kunnen in een tweede bouwlaag ondergebracht worden. Dit leidt tot een optimaler ruimtegebruik.

Doordat de voorbouwlijn van bouwzone 2 terug getrokken is, bekomt men in feite een toegangsplein tot de drie bestaande handelszaken. De in- en uitgang van de bestaande doe-het-zelf zou beter ook aan de zijkant komen zodat deze gericht is naar de parkeerzone aan de zijkant.

In functie van een duurzaam waterbeheer wordt geadviseerd om platte daken uit te rusten met een groendak. Aldus bekomt men een 'natuurlijke' waterbuffering en beperkt men de afvoer van regenwater naar de rioleringen. Tevens heeft men meer thermische inertie en een hogere natuurlijke isolatiewaarde.
Als buitenruimte bij de woongelegenheid is een dakterras toegelaten.

1.2.4. Materialen

Gezien de ligging langs de Biezestraat, de invalsweg tot het centrum van Hamme, dienen de gebouwen een esthetische meerwaarde te leveren voor de omgeving door hun architecturaal voorkomen. Een doordacht materiaalgebruik dient bij te dragen tot de ruimtelijke kwaliteit. De gebruikte materialen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn. Tussen de bouwdelen onderling binnen een bouwzone wordt gestreefd naar een harmonische samenhang tussen de materialen. De eis van verzorgd materiaalgebruik en aangepaste vormgeving primeert wel op de eis van harmonische samenhang.

De kleur en aard van de materialen en hoe zij bijdragen tot een esthetische meerwaarde zullen in de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning omstandig worden bepaald.

Gevels: gevelsteen, sierbepleistering, cederhout, natuursteen, beton, metalen profielplaten, glas.

Cellenbeton, snelbouw of andere onafgewerkte materialen zijn verboden.

Daken: dakpannen, leien, zink, gelakte metalen profielplaten. Bitumineuze bekleding is enkel toegelaten voor platte daken.

1.2.5. Luifels en uitsprongen

Zowel aan voor- als achtergevels van de bedrijfsgebouwen zijn uitsprongen t.o.v. het gevelvlak toegelaten voor luifels, afdaken en terrassen. De maximum toegelaten uitsprong bedraagt 2m t.o.v. de grens van de bestemmingsstrook en bevindt zich op min. 2m50 hoogte vanaf het grondpeil gemeten.

1.2.6. Woongegelegenheid

Per bouwzone is maximaal één woongegelegenheid toegestaan, die bewoond wordt door iemand die rechtstreeks instaat voor de veiligheid of de goede werking van de handelszaak. Deze woongegelegenheid maakt ruimtelijk, esthetisch en geïntegreerd deel uit van de gebouwen.

Het totale bouwvolume van de woning mag maximum 1000 m3 bedragen. Er dient een aparte toegang tot de woning te voorzien worden.

Deze lokale handelszone is de eerste indruk die een bezoeker van de gemeente Hamme krijgt. Er dient dus gestreefd te worden naar een hogere architecturale kwaliteit van de gebouwen en een verzorgde verschijningsvorm, aangepast aan de omgeving.

Er dient een harmonische samenhang te zijn tussen de verschillende nieuw gebouwde delen. Bestaande storende gebouwen mogen niet op dezelfde manier worden uitgebreid met dezelfde materialen, gevelvlakken e.d. op basis van een 'harmonische samenhang'.

Een zuinig ruimtegebruik staat voorop. Daarom wordt een woongegelegenheid bij voorkeur op de verdieping boven de handelsruimte voorzien. Boven de handelsruimte is er een zeer grote ruimte mogelijk te benutten voor een ruime woning waarbij de buitenomgeving kan vormgegeven worden met dakterrassen en groendaken.

1.2.7. Parkeerplaatsen

Nabij het perceel waarop de handelsgebouwen worden opgericht, verbouwd of uitgebreid, dient een parkeerterrein te worden aangelegd met een minimale stallingcapaciteit van:
Min. 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² zuivere verkoopsovervloer binnen de handelsgebouwen.
4% van de parkeerplaatsen dienen aangepast te zijn voor personen met een handicap.

Het aantal parkeerplaatsen dient berekend en ingetekend op de bouw aanvraag voor de totaliteit van de handelsvestiging. Overvloedige parkeerplaatsen van naastliggende handelszaken kunnen mits akkoord van de eigenaar meegeteld worden.

Naast parkeerterrein voor auto's dient er nabij de ingang van de handelsactiviteit ook een fietsenstalling te worden voorzien.

Alvorens handelsgebouwen en zone voor materiaalopslag worden uitgebreid dient eerst nagegaan te worden of er voldoende parkeerplaatsen kunnen worden voorzien! De parkeerdruk mag niet afgewenteld worden op het openbaar domein of parkeerterrein van aanpalende handelszaken zonder akkoord van de eigenaar.

Zuivere verkoopsovervloer binnen de handelsgebouwen = de winkelvloerovervloer, inclusief kassa's, infobalie en exclusief kantoor, sociale inrichtingen voor personeel, sanitair, magazijn, werkplaats, onoverdekte buitenruimte.

Artikel 2: ZONE VOOR TOEGANGEN EN PARKING

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

2.1. Bestemming

De strook is bestemd voor het realiseren van toegangen, opritten, private wegenis, laden en lossen van goederen en parking in functie van de lokale handelszone. Zij dient minimum de voorziene parkeerplaatsen conform artikel 1.2.7. te herbergen (in te tekenen met nummering op de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning).

Deze zone is ook bestemd voor een toegangsweg en ondergrondse openbare toevoerleidingen tot het RWZI van Hamme.

Deze zone is ook bestemd voor de aanleg van een privé-tuin bij de woning of groene ruimte bij de handelsactiviteit.

2.2. Inrichting

De delen van het terrein ingericht als toegang, oprit, parking of terras kunnen worden verhard. De verharding wordt tot een minimum beperkt. Het niet-verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Binnen de verharding i.f.v. de parking worden clusters van groenelementen geïntegreerd (minimum 1 boom met onderbeplanting per 7 parkeerplaatsen)

De toegang tot het RWZI voor bevoegde personen dient ten alle tijden mogelijk te blijven!

In de strook voor toegangen en wegen zijn in principe alle constructies verboden, uitgezonderd brievenbus, afsluitingen, publiciteitsbord, inspectieputten. In deze zone zijn ook gebouwtjes voor openbare nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld elektriciteitscabine, ...) en stalling van winkelwagentjes toegestaan indien zij visueel voldoende geïntegreerd worden in hun omgeving. De bebouwde oppervlakte mag niet groter zijn dan 12m² per constructie.

Toelichting

De toegangen tot de kleinhandelszone worden tussen de handelszaken voorzien. Vanuit de centrale toegangen kunnen klanten de parkings of leveranciers de losplaats bereiken. De toegang tot het RWZI dient ten alle tijden mogelijk te blijven. Ze zou echter tevens gebruikt kunnen worden voor de toegang tot de parkings en losplaatsen. Aldus verbetert de verkeersveiligheid in de Biezestraat en bekomt men een optimaler ruimtegebruik van de verharde buitenruimtes.

Vooraan tussen de drie voornaamste handelszaken ontstaat een soort toegangsplein welk een trefpunt kan worden voor de handelszone. Het kan bijvoorbeeld dienen voor evenementen, acties bij koopjesdagen,...

In functie van een duurzaam waterbeheer wordt gestreefd naar een minimum aan verharding. Er wordt bij voorkeur waterdoorlatende verhardingen gebruikt of afwatering naar onverharde zones alwaar het kan infiltreren in de ondergrond.

De parkeer ruimte wordt doorbroken door verschillende kleine groenperken.

<p>Een bergplaats, serre en/of tuinhuis waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 25m² mag bedragen, kan worden toegestaan indien deze zone wordt ingericht als tuin. Ook een zwembad of vijver zijn er toegestaan. Er worden verder enkel reliëfwijzigingen toegestaan in functie van een normale tuinaanleg.</p> <p>De afvoer van het hemelwater gebeurt door toepassing van de principes van een duurzaam waterbeheer. Dit kan door het aanleggen van verharding in waterdoorlatende materialen en/of door vertraagde afvoer, buffering en/of infiltratie van het hemelwater. In deze zone mogen daartoe grachten, vijvers, infiltratiebekkens (wadi's), hemelwaterputten, ondergrondse infiltratievoorzieningen, ... aangelegd worden.</p> <p>2.2.1. Plaatsing en afmeting van de gebouwen</p> <p>De kroonlijsthoogte gemeten vanaf het normaal grondpeil bedraagt max. 3m. Als dakvorm is een plat dak en een schuin dak met een helling van max. 30° toegelaten. De tuingebouwen worden in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen uitgevoerd.</p>	<p>Er wordt naar een duurzaam waterbeheer gestreefd. Gezien de grote verharde oppervlakten zijn extra maatregelen nodig voor opvang, buffering, infiltratie en/of vertraagde afvoer van het hemelwater nodig.</p> <p>Voor de behandeling van het hemelwater dient de vigerende wetgeving / verordening gevolgd te worden.</p>
<p><u>2.3. Erfscheidingen</u></p> <p>Het afsluiten van de perceelsgrens wordt enkel toegelaten met een streekeigen levend groenscherm eventueel in combinatie met een draadafsluitingen van groen of zwart geplastificeerde draad met een max. hoogte van 2m. Houten afsluitingen worden enkel toegelaten voor het afsluiten van de vanaf het openbaar domein niet zichtbare delen van het eigendom. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan.</p>	

Artikel 3: ZONE VOOR MATERIAALOPSLAG

	Toelichting
<p data-bbox="293 1361 320 2047">Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</p> <p data-bbox="392 1834 419 2047"><u>3.1. Bestemming</u></p> <p data-bbox="453 869 539 2047">De strook is bestemd voor het realiseren van stapelplaats van materiaal in open lucht maar ook voor toegangen, opritten, private wegenis, parkeerplaatsen, toonruimte, laad- en losruimte in functie van de handelsactiviteiten.</p>	<p data-bbox="453 192 539 842">Om tot een efficiënter ruimtegebruik te komen, kunnen de te verkopen buitenmaterialen (bv. bouw- of tuinmateriaal) gestapeld worden.</p>
<p data-bbox="611 1874 636 2047"><u>3.2. Inrichting</u></p> <p data-bbox="671 869 758 2047">De delen van het terrein ingericht als stapelplaats, toegang, parkeerplaats, laad- en losruimte kunnen worden verhard. De verharding wordt tot een minimum beperkt. Het niet-verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p> <p data-bbox="793 869 879 2047">In de strook voor toegangen en wegen zijn alle constructies verboden, uitgezonderd afsluitingen, en stapelrekken. Tijdelijke constructies voor verkoop zoals tuinhuisjes, speeltoestellen, serres, ... e.d. zijn tevens toegelaten.</p> <p data-bbox="914 869 1000 2047">De stapelhoogte van materialen in open lucht mag maximum 5m bedragen. De stapelplaats dient tegenover de gewestweg visueel afgeschermd te worden in de bufferstrook (artikel 5). Een afsluiting mag deze zone afschermen van de zone voor toegang en parking (artikel 2).</p> <p data-bbox="1035 869 1189 2047">De afvoer van het hemelwater gebeurt door toepassing van de principes van een duurzaam waterbeheer. Dit kan door het aanleggen van verharding in waterdoorlatende materialen en/of door vertraagde afvoer, buffering en/of infiltratie van het hemelwater. In deze zone mogen daartoe grachten, vijvers, infiltratiebekkens (wadi's), hemelwaterputten, ondergrondse infiltratievoorzieningen, ... aangelegd worden.</p>	<p data-bbox="1042 192 1157 842">Er wordt naar een duurzaam waterbeheer gestreefd. Gezien de grote verharde oppervlakten zijn extra maatregelen nodig voor opvang, buffering, infiltratie en/of vertraagde afvoer van het hemelwater nodig.</p> <p data-bbox="1163 192 1220 842">Voor de behandeling van het hemelwater dient de vigerende wetgeving / verordening gevolgd te worden.</p>

Artikel 4: ZONE VOOR GROENBUFFER

	<i>Toelichting</i>
<p data-bbox="288 1361 320 2047">Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</p> <p data-bbox="389 1834 416 2047"><u>4.1. Bestemming</u></p> <p data-bbox="448 869 539 2047">De bufferstroken dienen als overgangszone tussen gebieden die omwille van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening van elkaar worden gescheiden. Er wordt een groenstrook van respectievelijk 1m (vooraan), 3m en 10m (opzij en achteraan) voorzien t.o.v. de aangrenzende eigendommen.</p> <p data-bbox="571 869 635 2047">Deze gebieden zijn bestemd voor het creëren van groene ruimten en zichtschermen en voor het behoud van natuurlijke elementen en beplanting.</p>	
<p data-bbox="699 1872 726 2047"><u>4.2. Inrichting</u></p> <p data-bbox="758 1453 785 2047">4.2.1. buffergroen 1m breed aan de Biezestraat</p> <p data-bbox="790 869 880 2047">Deze bufferstroken worden ingericht en gehandhaafd als groene ruimten en <u>volledig beplant met streekeigen groen</u>. Er dienen lagere heestersoorten aangeplant te worden, maximum 0,75m hoog. Om de 12m wordt een boom geïntegreerd.</p> <p data-bbox="912 869 1035 2047">Bestaande vegetatie dient optimaal geïntegreerd in de bufferstrook. Er zijn geen verhardingen, noch constructies in de bufferstroken toegelaten. Afsluitingen, maximum één publiciteitsbord per bouwzone, vlaggenmasten en kleine nutsvoorzieningen (< 0,5m²) zijn evenwel toegestaan. In deze zones mogen geen afval (-stoffen) of grondstoffen gestort of gestapeld worden.</p> <p data-bbox="1067 869 1131 2047">Per bouwzone dient de aanpalende groenbuffer te worden aangelegd binnen het jaar na de in gebruik name van nieuwe of verbouwde handelsgebouwen conform artikel 1.</p> <p data-bbox="1163 869 1254 2047">Indien de handelszaken in bouwzone 1 geen toegang tot hun eigendom krijgen via de toegangsweg tot het RWZI mag men in deze bufferstrook een extra toegang voorzien van max. 8m breedte. Enkel hier mag dan een verharding voorzien worden.</p>	<p data-bbox="790 185 944 842">Deze bufferstrook scheidt de private zone voor toegang en parking van het openbaar domein. Aldus wordt het auto-verkeer begeleid naar de voorziene in- en uitritten, kan er niet meer gemanoeuvrerd te worden tot in de Biezestraat en wordt een aantrekkelijker straatrand gecreëerd.</p>

4.2.2. Bufferstrook 3m en 10m

Deze bufferstroken worden ingericht en gehandhaafd als groene ruimten en volledig beplant met streekeigen laag- en hoogstammig groen. Er wordt dan minimum 1 hoogstam per 25m² groenbuffer voorzien.

Ter hoogte van de zone voor materiaalopslag (artikel 3) moet in de bufferstrook van 3m een voldoende hoog zichtscherm met streekeigen groen geplaatst worden.

In het kader van een duurzaam waterbeheer mag men in deze groenbuffer ook de nodige buffering en infiltratievoorzieningen zoals grachten en infiltratiebekkens (wadi's) aanleggen voor de opvang van het hemelwater van de gebouwen (artikel 1) en verhardingen (artikel 2 en 3). Er dient wel steeds een zichtscherm met streekeigen groen voorzien worden.

Bestaande vegetatie dient optimaal geïntegreerd in deze bufferstrook. Er zijn geen verhardingen, noch constructies (zoals bvb. publiciteitsborden, vlaggenmasten) in deze bufferstroken toegelaten. Het plaatsen van afsluitingen is evenwel toegestaan. In deze zones mogen geen afval (-stoffen) of grondstoffen gestort of gestapeld worden.

Per bouwzone dient de aanpalende groenbuffer te worden aangelegd binnen het jaar na de in gebruik name van nieuwe of verbouwde handelsgebouwen conform artikel 1.

4.3. Erfscheidningen

Het afsluiten van de perceelsgrens wordt enkel toegelaten met een streekeigen levend groenscherm eventueel in combinatie met een draadafsluitingen van groen of zwart geplastificeerde draad met een max. hoogte van 2m. Houten en betonnen afsluitingen worden niet toegestaan. Draadafsluiting of hekwerk worden geplaatst op de perceelsgrens of op de rand van de bestemmingszone. De maximum hoogte van de straatafsluiting is 0,75m.

Achteraan wordt een brede bufferzone voorzien met drie functies:

- buffering tegenover het RWZI
- buffering van de zichtrelatie vanuit het hoger gelegen dijklichaam
- buffering van het hemelwater

De bufferzone vormt ook een link tussen twee waardevolle groenelementen zijdelings van het plangebied.

Bijlage: Streekeigen plantsoorten

Veldesdoorn of Spaanse aak	Acer campestre	Katwilg	Salix viminalis
Gewone Esdoorn	Acer pseudoplatanus (neofiet)	Kraakwilg	Salix fragilis
Zwarte Els	Alnus glutinosa	Amandelwilg	Salix triandra
Grauwe Els	Alnus incana	Bittere Wilg	Salix purpurea
Zachte Berk	Betula alba	Schietwilg	Salix alba
Ruwe Berk	Betula pendula	Waterwilg	Salix caprea
Haagbeuk	Carpinus betulus	Grauwe Wilg	Salix cinerea
Tamme kastanje	Castanea sativa (neofiet)	Vlier	Sambucus nigra
Gele kornoelje	Cornus mas	Wilde Lijsterbes	Sorbus aucuparia
Rode kornoelje	Cornus sanguinea	Venijnboom	Taxus baccata
Hazelaar	Corylus avellana	Winterlinde	Tilia cordata
Tweestijlige Meidoorn	Crataegus laevigata	Gelderse Roos	Viburnum opulus
Eenstijlige Meidoorn	Crataegus monogyna		
Wilde Kardinaalmuts	Euonymus europaeus		
Beuk	Fagus sylvatica		
Gewone Es	Fraxinus excelsior		
Hulst	Ilex aquifolium		
Okkernoot	Juglans regia (neofiet)		
Wilde Liguster	Ligustrum vulgare		
Wilde appel	Malus sylvestris		
Ratelpopulier	Populus tremula		
Boskers	Prunus avium		
Vogelkers	Prunus padus		
Sleedoorn	Prunus spinosa		
Zomereik	Quercus robur		
Wintereik	Quercus petraea		
Sporkehout	Rhamnus frangula		
Kruisbes	Ribes uva-crispa		
Hondsroos	Rosa canina		
Egelantier	Rosa rubiginosa		