

RUP Planologische attestaten

Stedenbouwkundige voorschriften – Definitieve vaststelling



Gemeentebestuur Hamme
Marktplein 1
9220 Hamme



Gent, oktober 2010

Verantwoording

Titel : RUP Planologische attestaten
Projectnummer : 245518
Documentnummer : Definitieve vaststelling
Revisie :
Datum : Oktober 2010

Auteur(s) : Katrien Mels, Rik Rousseau
e-mail adres : rik.rousseau@grontmij.be
Gecontroleerd : RRO
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd :
Paraaf goedgekeurd :
Contact : T +32 9 241 59 20
F +32 9 241 59 30
E gent@grontmij.be

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 28/04/2010 .

Op bevel,

De Secretaris,
André Reuse

De Voorzitter,
Etienne De Prijcker

Zegel van de
gemeente



Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van ... 31/05/2010 tot en met 29/07/2010

Namens het college
Op bevel,

De Secretaris,
André Reuse

De Burgemeester,
Herman Vijt

Zegel van de
gemeente



Hand verklaard afschrift
provinciegriffier
bevoegde ambtenaar

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 27/10/2010 .

Op bevel,

De Secretaris,
André Reuse

De Voorzitter,
Etienne De Prijcker

Zegel van de
gemeente



Bart De Vogelaere
organisatiemedewerker

Verantwoordelijk ruimtelijk planner,
Rik Rousseau

Goedgekeurd 23 DEC. 2010
namens de Deputatie
de Provinciegriffier de bevoegde Gedeputeerde

get. Albert De Smet get. Marc De Buck

| | | |
|---------|---|--|
| Artikel | Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften | Verordenende stedenbouwkundige voorschriften |
|---------|---|--|

1

**Art. 1: Zone
voor
bedrijvigheid**

**(Categorie
bedrijvigheid
BVR 11 april
2008)**

Seveso-inrichtingen overeenkomstig het samenwerkingsakkoord tussen de federale staat, het Vlaamse gewest, het Waalse gewest en het Brussels hoofdstedelijk gewest betreffende de beheersing van gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken zijn, zijn niet toegestaan.

1.1 Bestemming

De zone is bestemd voor bedrijven van lokaal belang met één van volgende hoofdactiviteiten:

- productie, verwerking en recyclage van goederen;
- verhuur en handel van goederen;
- logistiek & transport (op- en overslag, toelevering, ...)

Maximaal 20% van de toegelaten terreinbezetting mag worden benut voor een nevenbestemming.

Volgende activiteiten zijn toegelaten als nevenactiviteiten:

- complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van de bedrijvigheid, inclusief interne wegenis, wateropvang en –afvoer, enz.
- kantoren, verkoopruimten en beperkte toonzalen gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteit uitmaken. De toonzalen en verkoopruimten beslaan maximum 200 m² vloeroppervlakte;
- per bedrijfsvestiging één inrichting voor de huisvesting van conciërge of directie (eigenaars) op voorwaarde dat dit vereist is voor de goede werking van het bedrijf en dat de inrichting ervan fysisch geïncorporeerd wordt in het complex van bedrijfsgebouwen. De maximaal toegelaten totale bewoonbare vloeroppervlakte bedraagt 150 m².
- Beperkte hotelfaciliteiten voor overnachtingen van werknemers (maximaal 3 kamers) zonder publiek doel.

Volgende activiteiten zijn onder meer niet toegelaten:

- autonome kleinhandel;
- autonome kantoren;
- stapel- of bergplaatsen voor afvalproducten van schadelijke aard

| | | |
|---------|---|--|
| Artikel | Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften | Verordenende stedenbouwkundige voorschriften |
|---------|---|--|

1.2 Inrichting

Zorgvuldig ruimtegebruik en kwalitatieve aanleg

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor (een deel van) de bedrijfsterreinen zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- Zorgvuldig ruimtegebruik:
 - Maximaal clusteren van gebouwen en functies en het uitbreiden van bedrijfsgebouwen in aansluiting op de bestaande bebouwing
 - Het stapelen van functies in meerdere lagen
 - Het incorporeren van een eventuele bedrijfswoning binnen de bedrijfspolumes.
 - Het bundelen van infrastructuur voor buitenactiviteiten in het kader van de bedrijfsactiviteit (verhardingen e.d.)
- Kwalitatieve aanleg van het plangebied:
 - Volwaardige gevelafwerking van de bedrijfsgebouwen
 - Gebruik van kwalitatieve en duurzame materialen
 - Kwalitatieve omgevingsaanleg van de bedrijfsbebouwing
 - Creëren van een representatieve voorgevel van de bedrijfspolumes naar het openbare domein toe
 - Een zinvolle relatie met het openbare domein
 - Het garanderen van lichtinval, bezonning, privacy van nabijgelegen gebouwen

Inplantingen van openbaar nut

Het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones rekening houdend met de bebouwingsvoorschriften van de desbetreffende zone. Hun technische of maatschappelijke noodzaak moet aangetoond worden door een verklarende en verantwoordende nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.

In deze bepaling is ook het herstellen, heraanleggen en verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen toegestaan, alsook het aanleggen van nieuwe leidingen.

| Artikel | Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften | Verordenende stedenbouwkundige voorschriften |
|---------|--|---|
| | | <p data-bbox="987 296 1234 319"><u>Integraal waterbeleid</u></p> <p data-bbox="987 360 2074 446">De vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van hemel- en afvalwater dient nageleefd te worden.</p> <p data-bbox="987 488 2074 798">Bijkomend dient - gezien de matige grondwaterstromings- en infiltratiegevoeligheid van het plangebied - het bestaand (hemel) waterbergend vermogen van het plangebied bestendig te worden. Daarom moet hemelwater maximaal kunnen infiltreren in de bodem, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van hemelwater van verharde niet-waterdoorlatende delen naar de onverharde delen waar het in de bodem kan dringen ofwel naar regenputten, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen, zonder dat het op enigerlei wijze kan worden vervuild. Enkel op plaatsen waar er vanuit milieukundig oogpunt, door de aard van de activiteiten kans op pollutie is, wordt er verplicht gebruik gemaakt te worden van niet-waterdoorlatende materialen, overeenkomstig de vigerende wetgeving.</p> <p data-bbox="987 839 2074 1053">Alle werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor de waterbeheersing en voor het voorkomen van wateroverlast, zoals het (her)aanleggen, verplaatsen en onderhouden van open grachten of infrastructuur in functie van retentie van hemelwater van de bedrijfsoppervlaktes en voor het instandhouden van het bergingsvolume, zijn toegestaan. Er wordt hierbij rekening gehouden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van de fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.</p> <p data-bbox="987 1094 1406 1117"><u>Infrastructuur voor buitenactiviteiten</u></p> <p data-bbox="987 1158 2074 1244">Elk bedrijf moet instaan voor de eigen behoefte aan parkeervoorzieningen, en dit zowel voor bedrijfswagens en –vrachtwagens, en voertuigen van het personeel; als voor voertuigen van bezoekers.</p> <p data-bbox="987 1286 2074 1372">Verhardingen in functie van parkeerplaatsen, toeritten, interne circulatie, laad- en losplaatsen, werkplaatsen, wasplaatsen en opslagruimtes zijn toegestaan, maar moeten worden aangelegd in stofvrije materialen.</p> |
| | De infrastructuur voor buitenactiviteiten omvat onder meer verharding ten behoeve van op- en afritten, het stapelen in open lucht en interne ontsluiting, technische installaties met beperkte bovengrondse impact, parkeervoorzieningen, enz. | |

| Artikel | Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften | Verordenende stedenbouwkundige voorschriften |
|---|--|--|
| Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar éénvormigheid wat betreft het type afsluitingen voor de verschillende bedrijven in het plangebied | Indien geen waterdoorlatende materialen kunnen worden gebruikt overeenkomstig de vigerende wetgeving, moet het hemelwater worden opgevangen overeenkomstig de principes van het integraal waterbeleid. | <u>Afsluitingen en groenaanleg</u> |
| | | Enkel afsluitingen die bestaan uit levende hagen en/of staal- en draadafsluitingen zijn toegelaten. |
| | | De niet-bebouwde en onverharde delen van het bedrijfsperceel dienen te worden ingericht als groenzones. |
| | | De groenaanleg heeft een afscherpende en esthetische functie en dient voor elk bedrijfsperceel uitgewerkt te worden in een globaal inrichtingsconcept. Op eenzelfde bedrijfsperceel moet een visuele samenhang bestaan in de groenaanleg. De beplanting dient te worden aangelegd met streekeigen soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities. |
| | | <u>Stapelen van goederen</u> |
| | | Het stapelen van goederen – afval, wrakken en containers inbegrepen – in open lucht moet door gebouwen en/of groenschermen uit het zicht van alle openbare wegen worden onttrokken. |
| | | Voor plaatsing of stapeling van goederen dient een minimale afstand van 5 m gerespecteerd te worden ten opzichte van ecologische groenzones, bufferstroken en waterlopen (gemeten vanaf de oeverwal). |
| | | De afstand tot de kavelgrenzen is minimaal gelijk aan de stapelhoogte van de goederen. |
| | | De maximum toegestane stapelhoogte stemt overeen met de vooropgestelde bouwhoogte voor de bedrijfsbebouwing die op het betreffende perceel van toepassing is. |

| | | |
|--|---|--|
| Artikel | Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften | Verordenende stedenbouwkundige voorschriften |
| <hr/> | | |
| <u>Overgangsbepalingen</u> | | |
| <p>Aan de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de inrichtings- of beheersvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds- en instandhoudingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaand volume.</p> | | |
| <hr/> | | |
| <u>Bijzondere bepalingen</u> | | |
| <ul style="list-style-type: none">• Hinderbronnen afkomstig van installaties binnen het bedrijf worden in hun relatie tot de buitenlucht niet georiënteerd naar aanpalende percelen. Hinderbronnen worden centraal binnen het bouwvolume van het bedrijfsp perceel gelokaliseerd en/of weg van de woonbebouwing langsheen de Neerstraat.• De toegankelijkheid voor hulpdiensten dient steeds gegarandeerd te worden. Hiertoe moet binnen de niet-bebouwde oppervlakte een breedte van minimum 4,00m worden vrijgehouden voor interventies, overeenkomstig de vigerende wetgeving.• Het voorzien van zonnepanelen is toegestaan. Ook het voorzien van andere hernieuwbare energiebronnen, rekening houdend met de voorschriften van dit bestemmingsplan en andere vigerende wetgeving is toegestaan.• Reliëfwijzigingen zijn toegelaten als deze beperkt worden tot wat nodig is voor het realiseren van de bestemming en/of het functioneren van de bedrijfsactiviteiten. Hierbij dient specifieke aandacht besteed te worden aan de impact van de reliëfwijziging op de waterhuishouding van het gebied, die niet in het gedrang mag komen.• Voor de verlichting van de gebouwen en terreinen zijn verlichtingspalen of lantaarns toegestaan met een maximale hoogte van 12,00 meter. Bij de inrichting van de bedrijfsp percelen en de plaatsing en keuze van de verlichtingspalen en –armaturen dient er rekening gehouden te worden met het maximaal inperken van lichtpollutie naar de aanpalende woningen en het aanliggende openruimtegebied toe. Dit kan o.a. door het beperken van lichtbronnen, gebruik van neerwaarts gericht licht, verlichting met langgolvig licht en gebruik van armaturen met een beperkte verlichtingsintensiteit en beperkte verstrooiing; | | |

| | | |
|---------|---|--|
| Artikel | Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften | Verordenende stedenbouwkundige voorschriften |
|---------|---|--|

- Publiciteit is enkel toegestaan in de gebieden waar bebouwing is toegelaten en in de zone tussen deze bebouwing en het openbaar domein. De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels, en op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden op het bedrijfsperceel. De hoogte van de reclamepanelen mag de bouwhoogte van de bijhorende bedrijfsgebouwen niet overschrijden. Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven van op de openbare weg. Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.

1.3 Beheer

Globaal inrichtingsplan

Het globaal inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid en een hulpmiddel bij het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder aan de doelstelling om een kwalitatief bedrijventerrein tot stand te brengen

Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient voor het betrokken perceel een globaal inrichtingsplan te worden toegevoegd waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand, minstens de volgende gegevens dienen aangeduid:

- de hoofdperceelstoegang en eventuele secundaire perceelstoegangen
- de inplanting en organisatie van de bedrijfsgebouwen
- het materiaalgebruik van de gebouwen en afsluitingen
- de interne circulatie voor personenwagens en vrachtwagens
- de parkeervoorzieningen voor personenwagens en vrachtwagens
- de laad- en losplaatsen
- de stapelplaatsen in open lucht
- de inrichting van de bouwvrije en onverharde zones
- de verharde en onverharde ruimtes
- de inrichting van de groenbuffers
- een beplantingsplan
- de voorziene verlichting op het terrein
- de voorzieningen voor brandbestrijding
- de voorzieningen voor milieuhygiëne
- de voorzieningen voor hemelwaterbuffering en -afwatering

| | | |
|---------|---|--|
| Artikel | Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften | Verordenende stedenbouwkundige voorschriften |
| | | <ul style="list-style-type: none"> • publiciteitspanelen, -verlichting en dergelijke. <p>Indien bij een volgende vergunningsaanvraag wordt afgeweken van het eerste globaal inrichtingsplan, dan dient een nieuwe globaal inrichtingsplan te worden toegevoegd aan de desbetreffende vergunningsaanvraag.</p> |

Hierboven werd de hoofdbestemming 'Zone voor ' beschreven in Art.1. In wat volgt worden de overdrukken en indicatieve aanduidingen op een analoge manier beschreven, ter verfijning van deze hoofdbestemming.



**Art.2:
Hoofdontsluiting
(indicatieve
aanduiding)**

Beperken van de breedte van de toegang in functie van de verkeersveiligheid.

Er dient vermeden te worden dat het verkeer van en naar de bedrijfszones in het plangebied langsheen het woonlint van de Neerstraat gestuurd wordt.

2.1 Bestemming

Binnen de zone voor hoofdontsluiting (indicatief weergegeven op plan) moet de toegang van elk afzonderlijk bedrijf voor auto- en vrachtverkeer worden georganiseerd via één aansluiting op de openbare wegeis (hoofdontsluiting).

2.2 Inrichting

Bijkomende ontsluitingen voor vrachtverkeer zijn niet toegestaan. Eén bijkomende ontsluiting voor voertuigen van hulpdiensten, personenwagens of zachte weggebruikers is wel toegestaan. Daarbij kan max.30% van de voorste perceelsgrens (grenzend aan het openbaar domein) als toegang worden ingericht.

De hoofdontsluiting voor de percelen, kadastraal gekend Hamme, 2^e Afdeling, Sectie C, nrs. 17f, 17e, 17k en 13b dient voldoende afstand te houden tot de woonpercelen langsheen de Neerstraat. Hij dient steeds zo ingericht te worden dat de bedrijfsbebouwing op deze percelen als bufferend volume werkt tussen deze hoofdontsluiting en de woonpercelen langsheen de Neerstraat.

Een ontsluiting van de bedrijfspcelen langs de Neerstraat is niet toegelaten.

| Artikel | Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften | Verordenende stedenbouwkundige voorschriften |
|---------|---|--|
|---------|---|--|



**Art.3: Toegang
hulpdiensten
(indicatieve
aanduiding)**



**Art. 4: Zone
voor groot-
schaligere
bedrijfs-
bebouwing (in
overdruk)**

Opzet van deze bestemming is een bedrijfsbebouwing die ruimtelijk aansluit bij de bestaande grootschaligere bedrijfsbebouwing van Zwaarveld

3.1 Bestemming

Binnen de zone voor ontsluiting hulpdiensten (indicatief weergegeven op plan) moet een voldoende brede toegang voor voertuigen van hulpdiensten worden gevrijwaard, overeenkomstig de vigerende wetgeving.

3.2 Inrichting

Deze toegang dient vrij te blijven van bebouwing en steeds vrij te zijn van om het even welke hindernis. Ook tijdelijke constructies, overdekkingen en stapelen van goederen zijn niet toegelaten.

De toegankelijkheid voor hulpdiensten dient steeds gegarandeerd te worden. Hiertoe dient een vrije breedte van minimum 4,00m langsheen deze toegang gerespecteerd te worden.

4.1 Bestemming

De zone is bestemd voor alle gebouwen en constructies die noodzakelijk zijn ten behoeve van de bedrijfsvoering, zoals werkplaatsen, burelen, opslagplaatsen, bergruimten, technische installaties met bovengrondse impact, e.d.

4.2 Inrichting


Bebouwingsgraad

De maximale bebouwingsgraad van de zone is 100%.


De bedrijfsoppervlaktes dienen optimaal benut te worden in functie van de bedrijfsdoeleinden.


| Artikel | Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften | Verordenende stedenbouwkundige voorschriften |
|---------|---|---|
| | | <p data-bbox="1021 296 1352 319"><u>Plaatsing van de bebouwing</u></p> <p data-bbox="1021 360 2067 414">De zone voor plaatsing van de betreffende gebouwen en constructies wordt aangegeven op het grafisch plan.</p> <p data-bbox="1021 456 2067 574">Ten opzichte van ecologische groenzones en zones voor groenbuffering wordt een bouwvrije afstand gerespecteerd van minimaal 5,00 m breed. Ook langsheen waterlopen wordt een bouwvrije afstand gerespecteerd van minimaal 5,00 m breed, gemeten vanaf de oeverwal.</p> <p data-bbox="1021 616 2067 798">De inplanting van nieuwe bedrijfsbebouwing dient zo te worden voorzien dat een bouwvrije strook met een breedte van minimum 2,00 m langs beide zijden ten opzichte van de grens met de eigendomsstrook van het TMVW gegarandeerd blijft. Binnen deze zone zijn overdekkingen eveneens niet toegelaten. Wel zijn, mits toelating van TMVW, tijdelijke constructies en wegneembare verhardingen toegelaten. Deze dienen echter ten allen tijde verwijderd te kunnen worden.</p> <p data-bbox="1021 807 2067 861">Deze bouwvrije zone dient steeds zonder de minste hinder toegankelijk en vrij te zijn van om het even welke belasting.</p> <p data-bbox="1021 903 1167 925"><u>Bouwhoogte</u></p> <p data-bbox="1021 967 1995 1021">De maximale bouwhoogte binnen deze zone bedraagt 10 m. Minstens 50% van de bebouwde oppervlakte heeft een minimale bouwhoogte van 7 m.</p> <p data-bbox="1021 1062 2045 1149">Voor bijzondere constructies (zoals onder meer schoorstenen, verluchtingskanalen en antennes) kan een grotere hoogte worden gehanteerd voor zover ze niet meer dan 5% van de bebouwbare bedrijfsoppervlakte innemen.</p> <p data-bbox="1021 1190 1487 1212"><u>Bouwvolume, dakvormen en materialen</u></p> <p data-bbox="1021 1254 2029 1276">De dakvorm van de gebouwen is vrij voor zover de bouwhoogte gerespecteerd wordt.</p> <p data-bbox="1021 1318 2045 1404">Het bouwvolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale integratie van de bedrijfsgebouwen garanderen in hun omgeving. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te</p> |

Er wordt een minimale bouwhoogte opgelegd om het bouwen in de hoogte te stimuleren, naar zuinig ruimtegebruik toe

| Artikel | Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften | Verordenende stedenbouwkundige voorschriften |
|---|---|--|
|  <p>Art. 5: Zone voor kleinschaligere bedrijfsbebouwing (in overdruk)</p> | <p>Opzet van deze bestemming is een bedrijfsbebouwing die een ruimtelijke overgang vormt tussen de bestaande grootschaligere bedrijfsbebouwing van Zwaarveld en de kleinschaligere woonbebouwing langsheen de Neerstraat.</p> | <p>ondersteunen. De gevelmaterialen dienen hoogwaardig of duurzaam van aard te zijn. Specifieke aandacht gaat uit naar de attractiviteit van gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg of het aangrenzende openruimtegebied.</p> <p>Tussen de verschillende bouwvolumes op eenzelfde bedrijfsperceel dient er een eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te worden nagestreefd. In het bijzonder dient de dakvorm en gevelmaterialen van de bedrijfsbebouwing en de bebouwing voor nevenactiviteiten afgestemd te worden op het materiaalgebruik voor de bedrijfsgebouwen waarin de hoofdactiviteiten worden ondergebracht.</p> <p>5.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor alle gebouwen en constructies die noodzakelijk zijn ten behoeve van de bedrijfsvoering, zoals werkplaatsen, burelen, opslagplaatsen, berguimten, technische installaties met bovengrondse impact, e.d.</p> <p>5.2 Inrichting</p> <p><u>Bebouwingsgraad</u></p> <p>De maximale bebouwingsgraad van de zone is 100%.</p> <p>De bedrijfsoppervlaktes dienen optimaal benut te worden in functie van de bedrijfsdoeleinden.</p> <p><u>Plaatsing van de bebouwing</u></p> <p>De zone voor plaatsing van de betreffende gebouwen en constructies wordt aangegeven op het grafisch plan.</p> <p>Ten opzichte van ecologische groenzones en zones voor groenbuffering wordt een bouwvrije afstand gerespecteerd van 5,00 m breed. Ook langsheen waterlopen wordt een bouwvrije afstand gerespecteerd van 5,00 m breed, gemeten vanaf de oeverwal.</p> |

| Artikel | Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften | Verordenende stedenbouwkundige voorschriften |
|---------|---|--|
| | <p>Ter plaatse van de meest noordelijk gelegen bedrijfspercelen langsheen Zwaarveld - nu Rosantra Trucking nv en De Clippeleir bvba - wordt het naar zuinig ruimtegebruik toe aanbevolen om tot tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens te bouwen.</p> <p>Er wordt een minimale bouwhoogte opgelegd om het bouwen in de hoogte te stimuleren, naar zuinig ruimtegebruik toe</p> | <p>De inplanting van de bedrijfsbebouwing dient zo te worden voorzien dat een bouwvrije strook met een breedte van min. 2,00 m langs beide zijden van de grens met de eigendomsstrook van het TMVW gegarandeerd blijft. Binnen deze zone zijn overdekkingen eveneens niet toegelaten. Wel zijn, mits toelating van TMVW, tijdelijke constructies en wegneembare verhardingen toegelaten. Deze dienen echter ten allen tijde verwijderd te kunnen worden.</p> <p>Deze bouwvrije zone dient steeds zonder de minste hinder toegankelijk en vrij te zijn van om het even welke belasting.</p> <p>Ter plaatse van de bedrijfspercelen 2^e Afd. Sectie C/1 nrs.16 h, 16 k, 17 k, en 17 f wordt het koppelen van de bedrijfsbebouwing op de gemeenschappelijke perceelsgrens uitdrukkelijk toegelaten.</p> <p><u>Bouwhoogte</u></p> <p>De maximale bouwhoogte binnen deze zone bedraagt 7,50 m. Minstens 50% van de bebouwde oppervlakte heeft een minimale bouwhoogte van 5 m.</p> <p>Voor bijzondere constructies (zoals onder meer schoorstenen, verluchtingskanalen en antennes) kan een grotere hoogte worden gehanteerd voor zover ze niet meer dan 5% van de bebouwbare bedrijfsoppervlakte innemen.</p> <p><u>Bouwvolume, dakvormen en materialen</u></p> <p>De dakvorm van de gebouwen is vrij voor zover de bouwhoogte gerespecteerd wordt.</p> <p>Het bouwvolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale integratie van de bedrijfsgebouwen garanderen in hun omgeving. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. De gevelmaterialen dienen hoogwaardig of duurzaam van aard te zijn. Specifieke aandacht gaat uit naar de attractiviteit van gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg of het aangrenzende openruimtegebied.</p> <p>In het bijzonder dient de dakvorm en gevelmaterialen van de bedrijfsbebouwing en de bebouwing voor nevenactiviteiten afgestemd te worden op het materiaalgebruik voor de</p> |

| Artikel | Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften | Verordenende stedenbouwkundige voorschriften |
|--|---|---|
| Art. 6: Ecologische groenzone (in overdruk) |  | <p>bedrijfsgebouwen waarin de hoofdactiviteiten worden ondergebracht.</p> <p>Tussen de verschillende bouwvolumes op eenzelfde bedrijfsperceel dient er een eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te worden nagestreefd.</p> <p>6.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor het behoud, de bescherming en de verdere ontwikkeling en versterking van de natuurwaarden.</p> <p>6.2 Inrichting</p> <p>De beplantingen moeten streekeigen zijn en bijdragen tot de ecologische en landschappelijke versterking van de waterlopen die binnen deze ecologische groenzones gelegen zijn. Om de natuurlijke functie te kunnen vervullen, wordt de beplanting aangebracht volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.</p> <p>In het gebied zijn enkel volgende werken en handelingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aanleggen en onderhouden van de ecologische groenzone; • Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheer van de waterloop, volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw. • Alle werken die betrekking hebben op een actieve of passieve natuurontwikkeling of op de verbetering van de waterhuishouding, zijn toegelaten. Wijzigingen die invloed uitoefenen op de waterhuishouding moeten steeds kaderen binnen de globale problematiek van de waterbeheersing in de omgeving. • De aanleg, het inrichten of uitrusten van een doorkruising voor toegang met een breedte van maximum 10 m voor voertuigen, indien de noodzaak hiervan voor de organisatie van het bedrijventerrein kan aangetoond worden. <p>Waar de ecologische groenzone aan waterloop 'De Vliet' grenst, wordt een doorlopende bomenrij voorzien. Deze wordt gerealiseerd d.m.v. een streekeigen boomsoort met een volgroeide kruinhoogte van min. 10,00 m. Deze dienen op een afstand van minstens 10,00 m van elkaar ingeplant te worden (i.f.v. beheerswerken).</p> <p>Via de aanplanting van een bomenrij langsheen de zuidelijke grens van het RUP wordt een visuele buffer gegenereerd tussen de bedrijvigheid en het openruimtegebied 'Stenen Kouter'.</p> |

| Artikel | Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften | Verordenende stedenbouwkundige voorschriften |
|--|--|--|
| Art. 7: Zone voor groenbuffer (in overdruk) | <p>Het inrichten van deze bomenrij mag onderhoudswerken van de waterloop echter niet belemmeren.</p>  <p>Ten oosten van de bedrijvigheid is het woonlint van de Neerstraat gelegen. Hier naartoe wordt een brede bufferstrook voorzien</p> <p>Specifieke aandacht dient te gaan naar een optimale visuele buffering van de bedrijvigheid naar de woningen langsheen Zwaarveld toe</p> | <p>Het inrichten van afsluitingen binnen de ecologische groenzones is niet toegelaten.</p> <p>7.1 Bestemming</p> <p>Deze gebieden zijn bestemd als bufferzone tussen de bedrijvigheid en zijn directe omgeving en heeft minstens tot doel een visuele afscherming en landschappelijke integratie van het bedrijventerrein te realiseren.</p> <p>7.2 Inrichting</p> <p>Deze bufferzone dient gerealiseerd te worden met voornamelijk streekeigen bomen en struiken, waarvan minstens 50% dient te bestaan uit groenblijvende beplanting.</p> <p>Waar de zone voor groenbuffer ingetekend staat met een breedte van 25,00 m, dient de groenaanleg gecombineerd te worden met een berm. Indien binnen deze groenbuffer ook een beek of gracht gelegen is, dient de groenbuffer nog minimum uit een 15,00 m brede strook van effectief groen te bestaan.</p> <p>Binnen deze zone zijn enkel volgende werken en handelingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aanleggen en onderhouden van de groenbuffer; • De eventuele aanleg, inrichting en beheer van taluds • De aanleg, het inrichten of uitrusten van (doorkruisingen door) wegen in waterdoorlatende verhardingen voor langzaam verkeer; • Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor de inrichting en het beheer van waterlopen. <p>Er wordt hierbij rekening gehouden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van de fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen. Waar deze buffer 5,00 meter breed is wordt deze ingericht als een dicht beboste buffer in streekeigen groen.</p> |

| Artikel | Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften | Verordenende stedenbouwkundige voorschriften |
|---------|---|--|
|---------|---|--|



**Art.8 : Zone
TMVW leiding
(in overdruk)**

7.3 Beheer

Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een plan met de realisatie van de opgelegde bufferzone bijgevoegd te worden.

8.1 Bestemming

De zone is gereserveerd voor de toevoerleiding van TMVW.

8.2 Inrichting

Alle algemene en bijzondere voorwaarden, zoals opgenomen in de veiligheidsvoorschriften van TMVW, dienen nageleefd te worden.

Deze zone dient gevrijwaard te blijven van permanente bebouwing, overdekkingen en verhardingen. Wel zijn tijdelijke constructies en wegneembare verhardingen toegelaten. Deze dienen echter ten alle tijden verwijderd te kunnen worden.

Waar deze zone voor TMVW leiding gelegen is in een ecologische groenzone of bufferstrook, is beplanting volgens de stedenbouwkundige voorschriften van deze zones toegelaten. Aanplanten van hoogstammige bomen is in geen geval toegelaten.



**Art.9 :
Waterlopen
(indicatieve
aanduiding)**

Voor de waterloop wordt er gestreefd naar een maximaal behoud en een optimale integratie van de waterloop

9.1 Bestemming

Op het plan wordt de waterloop indicatief aangeduid met een overdruk.

9.2 Inrichting

De waterlopen in het gebied dienen ingericht en beheerd volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw, de doelstelling van het integraal waterbeheer en het behoud van de waterloop als structurerend landschapselement. Er dient daarbij gestreefd te worden naar een maximaal behoud van de waterloop.

| Artikel | Toelichting en verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften | Verordenende stedenbouwkundige voorschriften |
|---------|---|--|
| | binnen de ontwikkeling van het bedrijventerrein. | <p>De natuurlijke afwatering alsook de natuurlijke inrichting van de waterloop moet maximaal verzekerd blijven. De waterlopen moeten steeds open worden gehouden. Het bestaande tracé dient daarbij te behouden worden.</p> <p>Oeververstevingen moeten gebeuren door middel van ecologisch verantwoorde materialen. Bij voorkeur dient de oeverversteving te gebeuren door middel van beplanting met inheemse oevervegetatie.</p> <p><u>Onderhoudsstroken</u></p> <p>Langsheen de waterlopen dient een zone van 5 meter breed, gemeten vanaf de oeverwal, vrij gehouden te worden van gebouwen, constructies en technische installaties die de doorgang zouden belemmeren van werktuigen voor het onderhoud van de waterloop. Eventuele groenvoorzieningen binnen deze zone – m.u.v. de bomerij langsheen 'De Vliet' – dienen overrijdbaar te zijn.</p> <p>Enkel volgende werken en handelingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Werken en handelingen die passen binnen het beheer van het watersysteem conform de doelstellingen van het integraal waterbeheer.• Het aanleggen, inrichten of uitrusten van een doorkruising van de waterloop voor de ontsluiting van de bedrijfspcelen, indien de noodzaak hiervan voor de organisatie van het bedrijventerrein kan aangetoond worden. |