



GEMEENTE OOSTERZELE
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
DEFINITIEVE VERSIE - NOVEMBER 2018

[RUP] LOKAAL BEDRIJVENTERREIN



DOSSIERSAMENSTELLING	
	Definitieve toelichtingsnota
	Definitieve stedenbouwkundige voorschriften
	Definitief grafisch plan
VERSIE	DATUM
1	07/11/2018

OPDRACHTGEVER	
	
Contactpersoon	Dirk De Ganck
Adres	Dorp 1 9860 OOSTERZELE
Telefoon	09/363 99 27
E-mail	dirk.deganck@oosterzele.be
OPDRACHTHOUDER	
	
Projectteam	Fabian Debeer, Alexander De Wit, Daan Tuypens
Adres	Gentsesteenweg 1B 9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM
Telefoon	053/64 65 24
E-mail	fabian.debeer@so-lva.be

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 18/04/2018.

Op bevel,

De algemeen directeur,
Borchert BELIËN



De voorzitter van de gemeenteraad,
Hilde DE SUTTER

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 21/11/2018.

Op bevel,

De algemeen directeur,
Borchert BELIËN



De voorzitter van de gemeenteraad,
Hilde DE SUTTER

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan ter inzage van het publiek heeft gelegen van 14/05/2018 tot 12/07/2018.

Op bevel,

De algemeen directeur,
Borchert BELIËN



De burgemeester,
Johan VAN DURME

Ruimtelijk planner,
Fabian DEBEER

INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL [0]	ALGEMENE BEPALINGEN.....	1
ARTIKEL [1]	ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID	5
ARTIKEL [2]	ZONE VOOR GROENBUFFER (INDICATIEF IN OVERDRUK)	9
ARTIKEL [3]	TRACÉ VOOR ZACHT VERKEER (INDICATIEF IN OVERDRUK).....	11
ARTIKEL [4]	ONTSLUITING VOOR BEDRIJFSVERKEER (INDICATIEF IN OVERDRUK)	12

ARTIKEL [0] ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTING	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN
	<p>0.1. VOORSCHRIFTEN</p> <p>Dit ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake en het grafisch plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>
	<p>0.2. SCHAAL EN MAATVOERING</p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het grootschalig referentiebestand (GRB). De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p>
	<p>0.3. BEPALING OMTRENT DE HOOGTE</p> <p>De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf de bovenzijde van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst of dakrand. De bovenzijde van de inkomdorpel ligt hierbij maximaal 0,40m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn. Bij geaccidenteerd terrein wordt het maaiveld ter plaatse van de beschouwde gevel als referentie genomen.</p>
	<p>0.4. OVERGANGSBEPALINGEN</p> <p>Aan de bestaande vergunde of vergund geachte, niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, instandhoudings-, renovatie- en/of verbouwwerken uitgevoerd worden binnen het bestaande vergunde of vergund geachte volume.</p> <p>Bij gedeeltelijke of volledige herbouw en/of bij uitbreiding van een bestaand vergund of vergund geacht gebouw of constructie, moet de nieuwe bebouwing of constructie beantwoorden aan alle geldende stedenbouwkundige inrichtingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>

	De bestaande vergunde activiteiten/functies kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten/functies moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.
<p><i>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut zijn onder meer straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen, ...</i></p> <p><i>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen toegelaten worden ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</i></p>	<p>0.5. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn toegelaten.</p>
<p><i>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in de vigerende wetgeving terzake.</i></p> <p><i>Bij aanleg van verhardingen dienen waar mogelijk waterdoorlatende verhardingen (dus ook funderingslagen) te worden gebruikt.</i></p> <p><i>Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en de bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</i></p> <p><i>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</i></p>	<p>0.6. INTEGRAAL WATERBEHEER</p> <p>Er dient maximaal voorzien te worden in herbruik en infiltratie van hemelwater. Het regenwater dat niet in hemelwaterputten opgevangen wordt, moet zo veel als mogelijk kunnen infiltreren. Indien gekozen wordt voor een infiltratievoorziening of buffering met vertraagde afvoer (indien infiltratie niet mogelijk is), moet deze collectief worden uitgebouwd en mag deze niet worden doorgeschoven naar perceelsniveau.</p> <p>Voor de aanleg van verhardingen dient er rekening mee gehouden te worden dat niet-verontreinigd regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen te gebruiken, of door afleiding van het regenwater naar onverharde delen, of door afleiding naar daartoe voorziene constructies om water te infiltreren of te bufferen.</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>

<p><i>natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot 'milieuvriendelijke' oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de 'Vademecums Natuurtechniek', die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: http://www.lne.be/themas/milieueninfrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</i></p>	
<p><i>Met grondwaterstroming wordt de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming van kwel bedoeld. De toelichtingsnota, hoofdstuk 'Watertoets', bevat een kaart met de gevoeligheid voor grondwaterstroming. Voorliggend plangebied is volledig aangeduid als matig gevoelig voor grondwaterstromingen (type 2).</i></p>	<p>0.7. ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES</p> <p>Ondergrondse constructies die gelegen zijn in gebieden die matig gevoelig zijn voor grondwaterstromingen (type 2), meer dan 5m diep zijn en/of een lengte hebben van meer dan 100m, zijn enkel toegelaten wanneer aangetoond wordt dat ze geen nadelige gevolgen zullen veroorzaken op vlak van grondwaterstroming.</p>
<p><i>Een bijkomende motiveringsnota, gevoegd bij de aanvraag tot vergunning dient de elementen aan te halen die aantonen dat de vergunningsaanvraag voldoet aan de beoordelingscriteria.</i></p>	<p>0.8. BEOORDELINGSCRITERIA TOT DUURZAME ONTWIKKELING</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van een bestemming zijn toegelaten. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De relatie met de in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemming; ▪ de invloed op de omgeving, voor wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; ▪ de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; ▪ de inpassingen in de omgeving; ▪ de mogelijkheid tot ruimtelijke en functionele samenhang waarbij de schaal, de morfologie, de aansluiting bij de bestaande bebouwing, de groenstructuur en de vormgeving bepalend zijn; ▪ de kwaliteit van de niet-bebouwde ruimte. <p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavig RUP zal, naast de toetsing aan de voorliggende voorschriften, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zorgvuldig ruimtegebruik; ▪ kwalitatief kleur- en materiaalgebruik; ▪ landschappelijke integratie; ▪ waterbeheer.

	De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning dient middels een motiveringsnota aan te tonen dat aan deze criteria is voldaan.
<i>Bij de inrichting van de gebouwen en hun omgeving wordt een maximale toepassing nagestreefd van materialen die een lange levensduur kennen, geen ongezonde stoffen voor mens en dier bevatten en die op een ecologisch verantwoorde manier geproduceerd werden.</i>	<p>0.9. MATERIALEN</p> <p>De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen. De voorkeur wordt gegeven aan neutrale tinten. Felle en helle kleuren worden geweerd.</p>
	<p>0.10. BEGRIPPENLIJST</p> <p>Ten behoeve van de leesbaarheid wordt hierbij volgende verklarende begrippenlijst vermeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. ▪ Bouwhoogte: de totale hoogte van het bouwwerk, inclusief de bovenzijde van de nok gemeten vanaf de bovenzijde van de inkomdorpel. ▪ Kavel: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars. ▪ Kroonlijst: horizontale gevelbeëindiging ▪ Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming. Een nevenbestemming zonder aanwezigheid van de respectievelijke hoofdbestemming wordt niet toegelaten. ▪ Perceelgrens: een grens van een bouwperceel of kavel. ▪ Rooilijn: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen. ▪ Verharding: alle bodembedekkingsmaterialen en behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken t.o.v. het oorspronkelijk bodemmateriaal. ▪ Zone: het op het plan omliggend en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.



ARTIKEL [1] ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

Gebiedscategorie: bedrijvigheid

TOELICHTING

Het bedrijventerrein is bestemd voor de herlokalisatie van lokale bedrijven en voor de vestiging van nieuwe lokale bedrijven. Onder lokale bedrijven worden bedrijven verstaan die voldoende ontwikkelingsmogelijkheden hebben op een bedrijfsperceel van maximaal 5.000m².

Het gemeentebestuur wenst het bestaande gemeentelijk containerpark (momenteel gelegen op de bestaande ambachtelijke zone ter hoogte van de Lange Ambachtstraat) te herlokaliseren naar voorliggende bestemmingszone wegens bijkomende ruimtebehoefte (in totaal ±5.000m²).

Daarnaast wordt binnen de bestemmingszone ook de realisatie van parkeermogelijkheden voor ±10 personenwagens (i.f.v. de gemeentelijke basisschool) en ±12 vrachtwagens voorzien (in totaal ±2.500m²).

Een groothandel is een (commerciële) onderneming die voor eigen rekening en risico goederen verhandelt die buiten de eigen onderneming zijn vervaardigd en die aan bedrijfsmatige (niet-consumptieve) afnemers (andere ondernemingen) worden afgeleverd.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

1.1. BESTEMMING

1.1.1. Hoofdbestemming

De zone is bestemd voor lokale bedrijvigheid voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden en de aard van de activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen. De zone is eveneens bestemd voor het gemeentelijk containerpark, parking voor personenwagens i.f.v. de naastgelegen basisschool en een vrachtwagenparking. Onder bedrijvigheid wordt verstaan:

- Productie, opslag, verwerking en/of bewerking van grondstoffen en/of goederen;
- bouwnijverheid;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- groothandel;
- garage en autohandel;
- logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie);
- dienstverlenende bedrijven (= bedrijven die diensten leveren aan andere bedrijven);
- kantoren.

Delen van het bedrijventerrein kunnen ingenomen worden door:

- Bedrijfsverzamelgebouwen;
- inrichtingen voor personeel;
- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een bedrijventerrein, inclusief infiltratievoorzieningen, wateropvang en -afvoer en blusvijvers;
- de aanleg van wegenis (en de hieraan gekoppelde nutsvoorzieningen), parkeergelegenheden, fiets- en voetgangersverbindingen, groenzones;
- de noodzakelijke infrastructuurwerken.

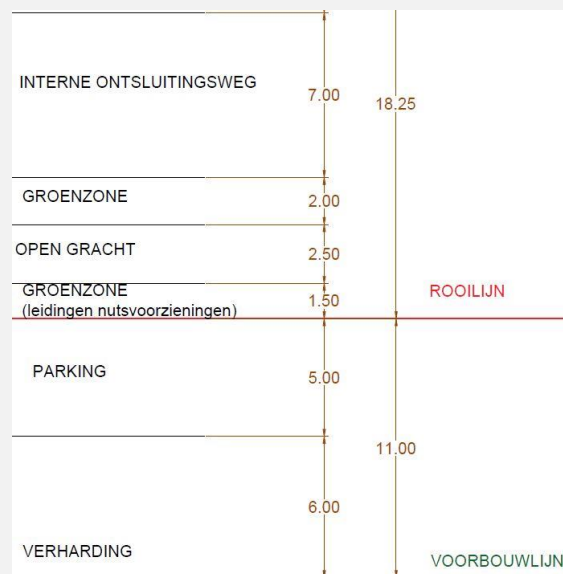
De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Autonome klein- en detailhandel;

<p><i>Complementaire voorzieningen zijn activiteiten die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke bedrijvigheid (benzinstations, opslagplaatsen voor goederen, ...).</i></p> <p><i>Met autonome detailhandel wordt distribuerende handel bedoeld met als hoofdactiviteit de verkoop van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers. De detailhandel is ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</i></p> <p><i>Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ horeca (met uitzondering van een bedrijfsrestaurant), motel- en congresaccommodatie; ▪ discotheken; ▪ Seveso-inrichtingen; ▪ grootschalige opslag, productie en verwerking in open lucht; ▪ louter agrarische bedrijven; ▪ opslag, sorteren en verwerken van schroot en afvalstoffen niet afkomstig van de bedrijfseigen activiteiten. De uitbating van een gemeentelijk containerpark vormt hierop de enige uitzondering; ▪ afvalverwerking met inbegrip van recyclage. De uitbating van een gemeentelijk containerpark vormt hierop de enige uitzondering; ▪ mest- en slibverwerkingsbedrijven. <p>1.1.2. Nevenbestemming</p> <p>Naast bedrijvigheid zijn volgende bestemmingen en activiteiten eveneens toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. Detailhandel en toonzalen mogen maximum 1/3 van het bebouwde volume van het bedrijf innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, tenzij de activiteit een garage betreft. In dat geval mag de toonzaal voor voertuigen een vloeroppervlakte beslaan die maximaal 50% bedraagt van het totale bebouwde volume van het bedrijf; ▪ Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte per bedrijf, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Het is niet toegestaan om de inrichting af te splitsen van de bedrijfsactiviteiten. In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.
<p><i>Ieder bedrijf zal worden verplicht om op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en</i></p>	<p>1.2. INRICHTING</p> <p>1.2.1. Perceelsoppervlakte</p> <p>De kavelgrootte voor de bedrijven bedraagt maximum 5.000 m². Het samenvoegen van percelen en/of gedeeltes is toegestaan tot een maximum van 5.000 m². Percelen in functie van bedrijfsverzamelgebouwen kunnen hierop een uitzondering vormen.</p> <p>1.2.2. Plaatsing van de gebouwen</p> <p>Voor de inplanting van de gebouwen gelden volgende maten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ T.o.v. de N42: een bouwvrije afstand van 8 meter ten aanzien van de rooilijn; ▪ t.o.v. de Korte Ambachtstraat: een bouwvrije afstand van 6 meter ten aanzien van de rooilijn;

circulatierruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. De parkeerplaatsen voor personenwagens dienen gegroepeerd te worden op specifiek daarvoor voorziene plaats tussen de rooilijn en de voorbouwlijn. Deze parkeerstrips van verschillende bedrijven kunnen worden gegroepeerd, om eventueel occasioneel gemeenschappelijke gebruiken toe te laten.

Stalling voor (brom)fietsen wordt best zo dicht mogelijk bij de in- en uitgang van de gebouwen ingeplant.



Voorstel wegprofiel aan één zijde van de interne ontsluitingsweg.

- t.o.v. de interne ontsluitingsweg: gebouwen gelegen langs de interne ontsluitingsweg dienen op minimaal 11 meter vanaf de rooilijn ingeplant worden;
- t.o.v. de groenbuffer: een minimumafstand van 4 meter.

1.2.3. Bouwhoogte

De bouwhoogte voor gebouwen bedraagt maximaal 12 meter. Technische voorzieningen (zoals airco, schoorstenen, brandmuur, zonnepanelen) kunnen afwijken van deze maximaal toegelaten bouwhoogte.

Voor bijzondere constructies, eigen aan het productieproces of geldende verplichtingen die voortvloeien uit verordenende regelgeving terzake mag een grotere hoogte gehanteerd worden, voor zover ze niet meer dan 10% van de bebouwde oppervlakte innemen.

1.2.4. Materiaal en vormgeving

De gebouwen moeten worden opgetrokken in duurzame gevelmaterialen, die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn en harmonieus passen in het straatbeeld. Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande gevels, muren of delen van hoofdgebouwen moeten als gevels worden afgewerkt wat betreft de materiaalkeuze.

1.2.5. Groenaanleg

Het niet-bebouwde en niet-verharde gedeelte van de bedrijfskavel dient voorzien te worden van een groenaanleg bestaande uit streekeigen beplanting.

1.2.6. Opslag

Opslag in open lucht dient uit het zicht van het openbaar domein onttrokken te worden.

1.2.7. Publiciteit

Enkel bedrijfsgerichte publiciteit is toegelaten voor zover deze op een kwaliteitsvolle wijze geïntegreerd wordt in het architecturaal geheel van de gevel en de straatwand en niet boven de kroonlijsthoogte uitsteekt.

1.2.8. Verlichting

Verlichting wordt zodanig ingeplant dat de hinder ten aanzien van de omgeving minimaal is: de richting, plaatsing en armatuur van de verlichting moet functioneel zijn en er mag geen verstrooiing van het licht zijn.

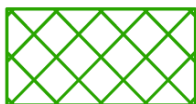
1.2.9. Afscheidingen

De bedrijfspercelen mogen afgesloten worden met draadafsluitingen al dan niet voorzien van een betonnen onderplaat. De hoogte van de afsluitingen bedraagt maximaal 3 meter.

1.2.10. Parkeervoorzieningen

De parkeerdruk gegenereerd door de activiteiten dient binnen de zone voor lokale bedrijvigheid zelf opgevangen te worden. Alle parkeerplaatsen dienen ruimtelijk geïntegreerd te worden in de aanleg van de onbebouwde delen. De parkeerplaatsen

	<p>dienen hierbij zoveel als mogelijk gebundeld te worden. Alle bovengrondse parkeervoorzieningen worden aangelegd in waterdoorlatende en duurzame materialen.</p> <p>1.2.11. Ontsluiting individuele bedrijven</p> <p>Uitsluitend via de interne wegeenis of, wanneer gerealiseerd, op de ventweg – parallelweg van de N42. Rechtstreekse ontsluiting op de Korte Ambachtstraat is niet toegestaan.</p>
	<p>1.3. BEHEER</p> <p>Het bedrijventerrein wordt beheerd door één instantie, hier de beheerder genoemd. De beheerder staat in voor het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de fiets- en voetgangersverbindingen. De beheerder staat ook in voor het beheer van de groenvoorzieningen (inclusief groenbuffer), de ecologische infrastructuur en voor het verzorgd voorkomen van het bedrijventerrein.</p>
	<p>1.4. RECHT VAN VOORKOOP</p> <p>Op de zone aangeduid op het grafisch plan wordt in uitvoering van art. 2.4.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening een recht van voorkoop ingesteld voor een termijn van 15 jaar, ingaand na de inwerkingtreding van dit gemeentelijk RUP, en met als begunstigde de intercommunale SOLVA (Intergemeentelijke Samenwerking voor Streekontwikkeling in Zuid-Oost-Vlaanderen).</p>



ARTIKEL [2] ZONE VOOR GROENBUFFER (INDICATIEF IN OVERDRUK)

Gebiedscategorie: deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.

TOELICHTING

De zone voor groenbuffer wordt als indicatieve overdrukzone opgevat in functie van de aanleg van het tracé voor zacht verkeer (voetweg nr. 80). Dit tracé heeft namelijk een minimale vrije breedte van 2 meter, maar kan ook beperkt ruimer gerealiseerd worden.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

2.1. BESTEMMING

De indicatieve overdrukzone is bedoeld als buffergebied tussen gebieden die door hun bestemming niet te verenigen zijn of die dienen voor de versterking van de landschappelijke inkleding van de zone voor lokale bedrijvigheid.

Alleen werken en handelingen met het oog op de instandhouding en het onderhoud van de groenbuffer zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg van taluds, de aanleg en het onderhoud van de strikt noodzakelijke toegangen voor hulpdiensten en de verbindingen voor langzaam verkeer.

2.2. INRICHTING

De minimale breedte van de groenbuffer bedraagt 5 meter. De aanduiding van de locatie van de zone is richtinggevend. De ligging van de zone kan 15 meter verschuiven van de op het grafisch plan aangeduide positie.

2.2.1. Beplanting

De zone heeft een esthetische en een afschermende functie. Om de afschermende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben, opgebouwd uit een bodembedekkende kruidlaag, heesters en hoogstammig groen. De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten. De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met streekeigen soorten die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities.

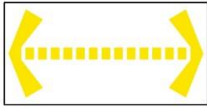
2.2.2. Waterberging en waterafvoer

Voorzieningen en infrastructuur die nodig zijn voor het beheersen van de waterberging en waterafvoer van het gebied zijn toegelaten, voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer en voor zover de structurele werking van de buffer niet wordt aangetast.

2.2.3. Bebouwing, constructies, verhardingen en stapelen van goederen

Deze zone dient gevrijwaard te worden van bebouwing, constructies (ook publiciteit), verhardingen en het stapelen van goederen.

	<p>2.3. BEHEER</p> <p>De zone voor groenbuffer wordt integraal beheerd door de beheerder van de bestemmingszone Art. 1 Zone voor lokale bedrijvigheid.</p>
--	--



ARTIKEL [3] TRACÉ VOOR ZACHT VERKEER (INDICATIEF IN OVERDRUK)

Gebiedscategorie: deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.

TOELICHTING

Het tracé voor zacht verkeer bevestigt de reeds aanwezige voetweg nr. 80.

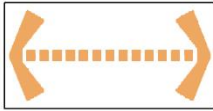
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

3.1. INRICHTING

De gronden opgenomen in het tracé worden ingericht in functie van zacht verkeer. Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend. De ligging van het tracé kan 15 meter verschuiven langs weerszijden van de op het grafisch plan aangeduide positie.

De fiets- en voetgangersverbinding heeft een minimale vrije breedte van 2 meter.

De inrichting en het materiaalgebruik van de as wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving. Langsheen het tracé is het aanbrengen van bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen en straatmeubilair zijn toegestaan.



ARTIKEL [4] ONTSLUITING VOOR BEDRIJFSVERKEER (INDICATIEF IN OVERDRUK)

Gebiedscategorie: deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.

TOELICHTING

Het vooropgestelde ontsluitingspunt voor de lokale bedrijvigheid wordt weergegeven via een aanduiding (indicatief in overdruk). Deze aanduiding kan langs weerszijden van de op het grafisch plan aangeduide positie met 30 meter verschuiven.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

4.1. INRICHTING

De ontsluiting van de zone voor lokale bedrijvigheid gebeurt initieel uitsluitend via de indicatief op het grafisch plan aangeduide ontsluiting voor bedrijfsverkeer. Ontsluiting van de zone voor lokale bedrijvigheid mag niet worden gerealiseerd op de N465a (Geraardsbergse steenweg).

Na de realisatie van de geplande ventweg – parallelweg van de N42 wordt de aansluiting met de Korte Ambachtstraat afgesloten voor de lokale bedrijvigheid. Vanaf dan dienen de bedrijven zich te ontsluiten via de ventweg – parallelweg van de N42.

Ontsluiting voor het containerpark, hulpdiensten en zacht verkeer afkomstig van de lokale bedrijvigheid blijft na de realisatie van de ventweg – parallelweg van de N42 op de Korte Ambachtstraat toegestaan.

Het ontsluitingspunt wordt indicatief weergegeven op het grafisch plan en kan tot 30 meter langs weerszijden van de op het grafisch plan aangeduide positie verschuiven.