

Wachtebeke

RUP "Zonevreemde bedrijven"

stedenbouwkundige voorschriften

Gent, 08/10/2015



Wachtebeke

RUP "Zonevreemde bedrijven"

stedenbouwkundige voorschriften

Gent, 08/10/2015



COLOFON

Dit document is een publicatie van

Gemeente Wachtebeke

Dorp 61

9185 Wachtebeke

Secretariaat: 09/337.77.24

Dossierverloop

Plenaire vergadering: 18/12/2014

Voorlopige vaststelling door GR: 29/04/2015

Openbaar onderzoek: 11/05/2015 t.e.m. 10/07/2015

Advies GECORO: 07/09/2015

De normatieve delen van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

(deze zijn verordenend)

- Blad 3: Het grafisch bestemmingsplan
- De stedenbouwkundige voorschriften bij het grafisch plan

De niet-normatieve delen van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

(deze zijn niet verordenend)

- De toelichtingsnota
- Blad1: Plan bestaande toestand
- Blad 2: Plan juridische toestand
- Blad 4: Het register van (delen van) percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd

PROCEDURE

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van		
Op bevel,		
.....	
de burgemeester - voorzitter	de secretaris	
Rudy Van Cronenburg	Danny Tack	zegel der gemeente

Het College en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage werd neergelegd		
Van tot		
Op bevel,		
.....	
de burgemeester - voorzitter	de secretaris	
Rudy Van Cronenburg	Danny Tack	zegel der gemeente

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van		
Op bevel,		
.....	
de burgemeester - voorzitter	de secretaris	
Rudy Van Cronenburg	Danny Tack	zegel der gemeente

Gezien door de Deputatie op		
.....		
De Gedeputeerde, verantwoordelijk voor ruimtelijke ordening		

Voor Veneco ²		
.....		
Tina Verschueren, Ruimtelijk planner		

INHOUDSTABEL

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN.....	3
DEELRUP 1 BEDRIJVENZONE KLOOSTERBOS.....	7
ART 1. ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID	7
ART 2. AANDUIDING IN OVERDRUK : ZONE VOOR PRODUCTIE VAN GOEDEREN	11
ART 3. AANDUIDING IN OVERDRUK : ZONE VOOR GROENBUFFER	12
ART 4. TOEGANG VOOR VEILIGHEIDSDIENSTEN	14
DEELRUP 2 GARAGE VAN EETVELDE.....	15
ART 1. ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID	15
ART 2. ZONE VOOR AGRARISCH GEBIED	18
ART 3. AANDUIDING IN OVERDRUK : ZONE VOOR GROENBUFFER	19
ART 4. AANDUIDING IN OVERDRUK : BOUWZONE	21
ART 5. INDICATIEVE AANDUIDING: GROENSCHERM AANSLUITEND BIJ BEBOUWING	21
DEELRUP 3 GARAGE VAN MEGROOT.....	23
ART 1. ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID	23
ART 2. AANDUIDING IN OVERDRUK : ZONE VOOR GROENBUFFER	26

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND	TOELICHTING
ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	
<p>1 Bouwhoogte</p> <p>De maximale bouwhoogte wordt bepaald door de kroonlijsthoogte en de nokhoogte, met uitzondering van uitbouwen voor technische ruimten en schouwkanalen.</p> <p>De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenkant van de kroonlijst. Dit aanzetpeil kan maximum 0,35m hoger liggen dan de as van de voorliggende straat of het peil van het maaiveld indien dit hoger ligt dan de as van de weg ter hoogte van de voordeur.</p>	
<p>2 Materiaalgebruik en verschijningsvorm</p> <p>Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen, behoudens het gebruik van andere materialen noodzakelijk in functie van milieu- of veiligheidsregels.</p> <p>Constructies vanaf waar geluid geproduceerd wordt, dienen aanvullend uitgerust te zijn met materialen of voorzieningen die het geluidsniveau dempen tot het gewenste niveau conform de vigerende regelgeving.</p> <p>De constructies moeten in harmonie zijn met het straatbeeld. Bij het aanbouwen aan een bestaand gebouw dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Dit betreft o.a. de dakhelling, de materialen, de afwerking van de scheidingsmuren, het gebouwenvolume, de verhoudingen ed. De resterende delen van de blinde gevels moeten esthetisch afgewerkt worden.</p>	
<p>3 Waterparagraaf</p> <p>Bij alle werken, handelingen en wijzigingen in het plangebied moet de prioriteit steeds uitgaan naar hergebruik van hemelwater, vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.</p> <p>Het hemelwater afkomstig van alle dakoppervlakken moet opgevangen worden in een hemelwaterput. Hergebruik van hemelwater uit de</p>	<p><i>Voor alle werken, handelingen en wijzigingen binnen het plangebied is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van toepassing. Verder moet worden voldaan aan art. 6.2.2.1.2 §4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van</i></p>

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND

hemelwaterputten is verplicht (WC's, buitenkraan, ...). De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een infiltratie- of buffervoorziening.

Bij de aanleg van verhardingen (voetpaden, parkings en inritten) moet, ongeacht de afmetingen, maximaal gebruik gemaakt worden van waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatend funderingsmateriaal, tenzij dit om specifieke redenen zoals stabiliteit, draagkracht of milieuhygiënische redenen niet mogelijk is. Infiltratie moet mogelijk gemaakt worden door deze verhardingen zonder helling of afvoergoten aan te leggen en opstaande randen te voorzien.

Indien er, na grondige motivatie n.a.v. de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, blijkt dat er geen waterdoorlatende materialen kunnen toegepast worden, moet de verharde grondoppervlakte afwateren naar een afdoende gedimensioneerde infiltreerbare randzone (bv. een voldoende brede grasstrook) of infiltratievoorziening, welke bij voorkeur wordt aangesloten op het lokale grachtenstelsel.

Alle deelzones liggen in een infiltratiegevoelige zone. Infiltratie van hemelwater is dus technisch mogelijk.

Indien er in de deelgebieden een bijkomende verharde oppervlakte van meer dan 1.000m² wordt aangelegd dient bijkomende infiltratie- en buffercapaciteit te worden voorzien, bovenop de geldende verordening. Voor de infiltratievoorziening moet 500m² per ha verharde oppervlakte voorzien worden en een buffervolume van 400m³ per ha verharde oppervlakte. Een noodoverlaat wordt op maaiveldhoogte aangesloten op de gracht, of bij gebrek hieraan op de openbare riolering. De infiltratievoorziening mag niet aangelegd worden onder het maximale niveau van de grondwatertafel.

De voorgestelde dimensionering is bepaald voor een zandige bodem met infiltratiecapaciteit van 1m/dag en een terugkeerperiode van 20 jaar. Indien kan aangetoond worden dat de lokale infiltratiecapaciteit groter is, kunnen de dimensies aangepast worden. Hierbij mag geen overstort gebeuren bij een afvoer met een terugkeerperiode van minder dan 20

TOELICHTING

het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen.

Om de infiltratie van regenwater ter plaatse te garanderen dient bij verharding waar mogelijk gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende verharding. Waterdoorlatende verharding wordt echter niet toegestaan in het geval er kans bestaat op bodem- of oppervlaktewaterverontreiniging. Ook wanneer de activiteit het niet toelaat, bv. in geval van zware belasting bij bv. opslag, is een waterdoorlatende verharding niet verplicht.

Volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (05/07/2013) bedragen de afmetingen van een infiltratievoorziening: 400m²/ha afwaterende oppervlakte en 250m³/ha afwaterende oppervlakte.

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>jaar.</p> <p>Bovengrondse infiltratievoorzieningen (wadi's of grachten) hebben de voorkeur boven ondergrondse infiltratievoorzieningen (infiltratieput, infiltratiebuizen) omdat deze beter te onderhouden en te controleren zijn.</p> <p>Als wordt aangetoond dat infiltratie niet mogelijk is, moet gebufferd worden a rato van 330m³/ha verharde oppervlakte en een vertraagde lozing van 10l/s ha, tenzij strengere eisen worden opgelegd door externe regelgeving.</p> <p>Ook bij buffering geniet een bovengrondse voorziening de voorkeur. Bij een bovengrondse buffervoorziening wordt geadviseerd om ze waterdoorlatend aan te leggen zodat eventuele infiltratie van hemelwater niet onmogelijk wordt gemaakt.</p> <p>Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf gezuiverd te worden. Vanuit milieukundig oogpunt dienen plaatsen, waar er door de aard van de activiteiten kan is op pollutie, verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en dient het afstromende water te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorziene opvangzone en/of zuiveringspunt.</p>	<p><i>De keuze voor collectieve of individuele zuivering dient conform de visie van het zoneringsplan te zijn.</i></p>
<p>4 Uitbreidingen i.f.v. externe regelgeving</p> <p>Uitbreidingen die noodzakelijk zijn om tegemoet te komen aan externe regelgeving, bv. i.f.v. toegankelijkheid, veiligheid, energie, ... zijn steeds toegelaten binnen de zone bestemd voor bedrijvigheid, met inachtnaam van eventuele beperkingen die opgelegd worden in de overdrukken.</p>	<p><i>Het betreffen bv. aanpassingen op vlak van veiligheid (bv. brandweertreppen), toegankelijkheid (bv. hellend vlak) of energieprestatie (bv. warmtepomp). De uitbreidingen dienen bij voorkeur aan te sluiten op een bestaand gebouw en kunnen niet gerealiseerd worden in een zone voor groenbuffer.</i></p>
<p>5 Definities</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nabestemming: Een bestemming die na verloop van tijd in werking treedt of op een bepaald tijdstip de oorspronkelijke 	

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>bestemming vervangt.</p> <ul style="list-style-type: none">• Stopzetting van de activiteiten: De stopzetting van alle bedrijfsactiviteiten op de betreffende locatie; de vrijwillige stopzetting, het faillissement of de vereffening, met melding van stopzetting op deze locatie, of bij ontstentenis daarvan de aangetekende schriftelijke melding van vaststelling van stopzetting en schrapping van het ondernemingsnummer uitgaande van de gemeentelijke overheid. Loutere eigendomsoverdracht wordt niet beschouwd als stopzetting van de activiteiten.	

ART 1. ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID – CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>De zone is bestemd voor de inrichting van de bestaande bedrijvenzone, met bedrijven in functie van zowel lokale als regionale bedrijvigheid, met één van volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • opslag, bewerking en verwerking van goederen; • bewerking en verwerking van grondstoffen; • logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie); • groothandel; <ul style="list-style-type: none"> • sociale dienstverlenende bedrijven; • complementair dienstverlenende bedrijven: dit zijn bedrijven die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven (o.a. industriële reiniging, benzinstation, ed.); 	<p><i>De zone betreft een bestaand bedrijventerrein, bestaande uit verschillende bedrijfsunits- en loodsen, dewelke afzonderlijk worden verhuurd. De bedrijvenzone is gelegen aan het op- en afrittencomplex van de N49/E34 Antwerpen – Knokke. De bestaande bedrijfsactiviteiten op het terrein betreffen voornamelijk groothandel, opslag en bewerking van goederen, vaak in functie van regionale bedrijven die zich in de Gentse Kanaalzone bevinden.</i></p> <p><i>Een regionaal bedrijf is een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.</i></p> <p><i>Gelet op de ligging van de bedrijvenzone nabij het Gentse havengebied en de optimale ontsluitingsmogelijkheden naar de R4 en de N49, is het verantwoord om ook in de toekomst bedrijfsactiviteiten in functie van regionale bedrijvigheid te voorzien op het terrein, mits het opleggen van maatregelen die de impact van de bedrijven op de omgeving beperken. Gezien de aard en de ligging van de bedrijvenzone en de oppervlakte van de bedrijfsunits (1.500m²) is het meer waarschijnlijk dat de units worden ingevuld i.f.v. regionale bedrijvigheid, dan i.f.v. lokale bedrijvigheid.</i></p> <p><i>Onder sociale dienstverlenende bedrijven kan worden verstaan: een kringloopwinkel, een sociale werkplaats, ed.</i></p> <p><i>Op het terrein zijn op heden een tankstation en een truckshop aanwezig, dewelke zowel gericht zijn op de bedrijven op het terrein, maar ook op passage van (vracht)verkeer van en naar de N49/E34. Dergelijke functies kunnen in de toekomst behouden blijven op het terrein.</i></p>

ART 1. ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID – CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>Volgende activiteiten zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">• De inrichting van telkens één unit voor de huisvesting van respectievelijk bewakingspersoneel en de beheerder/eigenaar van het totale bedrijventerrein, voor zover beide functies door twee verschillende personen/bedrijven worden uitgevoerd. De woonruimten kunnen niet worden afgesplitst en afzonderlijk worden verhuurd.• Een oppervlakte voor kantoren en toonzalen, ondergeschikt en gekoppeld aan de bedrijfsactiviteit van individuele bedrijven, voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.• Ruimten en functies complementair aan de hoofdactiviteit van het individuele bedrijf (sociale uitrustingen, EHBO, eetzaal, personeelsruimte, milieutechnische installaties, niet-overdekte stapelplaatsen, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen, ed.). <p>De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">• autonome kleinhandel;• autonome kantoren;• inrichtingen zoals bedoeld in art. 3 van het relevante betreffende Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten;• vervuilende of milieubelastende activiteiten.	<p><i>Op het terrein kan een woongelegenheden worden ingericht voor de beheerder van het terrein, alsook voor bewakingspersoneel. Indien de bewaking van het terrein wordt uitgevoerd door de beheerder ervan, kan slechts één woongelegenheden worden ingericht.</i></p> <p><i>Kleinhandel waarbij er geen productie, verwerking of bewerking van goederen gebeurt, of die geen complementair dienstverlenende functie heeft voor het bedrijventerrein, wordt niet toegelaten. Hierbij wordt gedacht aan bv. supermarkten, kledingszaken, ed.</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 niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</i></p> <p><i>Seveso-bedrijven kunnen zich niet vestigen op het terrein.</i></p>

ART 1. ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID – CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>De niet bebouwde ruimte kan aangewend worden i.f.v.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein, inclusief interne wegenis, parkeervoorzieningen, kleinschalige infrastructuur, groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen, wateropvang- en afvoer; • de bedrijfsactiviteiten, meer bepaald voor buitenopslag van materialen, stallen van voertuigen in open lucht en de aanleg van toegangen, laad- en loskades en parkeervoorzieningen, voor zover de toegankelijkheid voor hulpdiensten gegarandeerd blijft. <p>Alle vormen van productie- en verwerkingsactiviteiten in open lucht zijn verboden.</p>	<p><i>Onder kleinschalige infrastructuur kan hier worden verstaan: fietsenstallingen, brievenbussen, informatieborden, ed.</i></p>
<p>INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p>	
<p>1 Algemeen</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten, voor zover ze qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een goed nabuurschap en de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemmingen; • de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • zorgvuldig ruimtegebruik; • een kwaliteitsvolle aanleg van de niet bebouwde ruimte; • een kwaliteitsvolle vormgeving en afwerking van de bedrijfsgebouwen. 	<p><i>Om een goed nabuurschap te creëren, worden gepaste overgangen voorzien tussen de bedrijvenzone en de in de omgeving vastgelegde bestemmingen, zodat eventuele hinder voor omwonenden en voor de open ruimte tot een minimum beperkt wordt.</i></p> <p><i>Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat er maatregelen moeten genomen worden om het ruimtegebruik te intensifiëren, onder de vorm van verdichten, stapelen, meervoudig ruimtegebruik, ed. Hierbij gelden als randvoorwaarden de ruimtelijke kwaliteit en het economisch functioneren. Een kwalitatieve (groen)inrichting van de niet bebouwde ruimte draagt bij tot de ruimtelijke inpassing van de bedrijvenzone.</i></p>

ART 1. ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID – CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>2 Bedrijfsgebouwen</p> <p>De bedrijfsactiviteiten dienen ingericht te worden binnen de vergunde of vergund geachte contour van de bestaande bedrijfsgebouwen. Uitbreiding van de bedrijfsgebouwen is niet toegestaan.</p> <p>Herbouw van de bestaande bedrijfsgebouwen, is mogelijk. Uitbreiding van het bestaande bebouwingspercentage is echter niet toegestaan.</p> <p>Het opsplitsen van de bestaande bedrijfsgebouwen in afzonderlijke units is toegestaan, alsook het samenvoegen van verschillende units voor één bedrijf.</p> <p>De inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel en/of de beheerder van het terrein dienen geïntegreerd te worden in een bestaand bedrijfsgebouw.</p> <p>3 Bedrijfsgebonden buitenruimte</p> <p>De niet-bebouwde ruimte kan volledig verhard worden i.f.v. de bedrijfsactiviteiten, m.u.v. de noodzakelijk aan te leggen groenbufferzones.</p> <p>Waar mogelijk dient de verharding te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. Uitzonderingen hierop zijn toegestaan omwille van (milieu)technische redenen, inherent aan de bedrijfsactiviteit, mits grondige motivatie n.a.v. de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.</p> <p>Materiaalopslag en het stallen van voertuigen dienen visueel onttrokken te zijn van het openbaar domein.</p> <p>Op het bedrijventerrein dient voldoende parkeerruimte te worden voorzien voor personeel en bezoekers. Ook laden en lossen moet op</p>	<p><i>Door herbouw buiten de vergunde contour toe te laten, kan in de toekomst een optimalisatie van de inrichting worden gerealiseerd. Dit is bijvoorbeeld van belang i.f.v. het creëren van volwaardige groenbuffers langs de perceelsgrenzen.</i></p> <p><i>De huidige terreinoppervlakte bedraagt 11,0 ha; de bebouwde oppervlakte bedraagt 58.303,91 m².</i></p> <p><i>Op heden werden de twee loodsen op het achterliggende gedeelte van de bedrijventone reeds opgedeeld in verschillende units, als het gevolg van een noodzakelijke opdeling in functie van brandveiligheid.</i></p> <p><i>Waterdoorlatende verharding wordt niet toegestaan, in het geval er kans is op bodem- of oppervlaktewaterverontreiniging. Wanneer de bedrijfsactiviteit het niet toelaat, bv. in het geval van zware belastingen bij transportfirma's, is een waterdoorlatende verharding niet verplicht.</i></p>

ART 1. ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID – CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>eigen terrein kunnen gebeuren.</p> <p>De delen van het bedrijventerrein die niet bebouwd zijn of verhard worden i.f.v. de bestemming, dienen ingericht te worden als groenzone.</p> <p>De toegang naar de bedrijvenzone gebeurt uitsluitend via één gezamenlijke in- en uitrit naar de Gebroeders Naudtslaan. De toegangsweg heeft een maximale breedte van 50,00m.</p>	<p><i>De toegangsweg ter hoogte van de Akkerstraat, achteraan de bedrijvenzone, wordt afgeschaft, en deze zal enkel nog kunnen gebruikt worden door hulpdiensten.</i></p>

ART 2. AANDUIDING IN OVERDRUK : ZONE VOOR PRODUCTIE VAN GOEDEREN

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p>	
<p>De zone betreft een overdruk op de grondbestemming van art. 1 'Zone voor bedrijvigheid'.</p> <p>Binnen de zone is, naast alle activiteiten die toegelaten zijn binnen de grondbestemming, ook productie van goederen mogelijk, zowel in functie van lokale als regionale bedrijvigheid.</p>	<p><i>De overdrukzone komt overeen met de zone die volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (KB 14/09/1977) werd ingekleurd als industriegebied. De overdrukzone sluit bovendien het dichtst aan bij de Gebroeders Naudtslaan en is het verst gelegen van de bewoning in de Akkerstraat. Om deze twee redenen wordt het aanvaardbaar geacht om in deze zone ook productie van goederen te laten plaatsvinden.</i></p>

ART 3. AANDUIDING IN OVERDRUK : ZONE VOOR GROENBUFFER

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>De zone is bestemd voor de inrichting van een groenbuffer tussen de bedrijvzone en de aanpalende bestemmingen, en dient als dusdanig te worden aangelegd of in de huidige staat bewaard te blijven.</p> <p>De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en de beheersing van veiligheidsrisico's.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg, het beheer, het onderhoud en de instandhouding van de buffer zijn toegelaten. Ook het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen is toegestaan.</p> <p>Binnen de zone is het verboden om materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen te stapelen en/of voertuigen te stallen. Ook bebouwing en verharding is uitgesloten, met uitzondering van de noodzakelijke doorgangen voor veiligheidsdiensten.</p> <p>(Delen van) bestaande bedrijfsgebouwen die zich binnen de zone voor groenbuffer bevinden, kunnen behouden blijven. Tevens kunnen aan deze constructies instandhoudings- en verbouwingswerken worden uitgevoerd.</p> <p>Het plaatsen van open afsluitingen is toegelaten.</p>	<p><i>De groenbuffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen. De buffer dient om de impact van de bedrijvzone op deze bestemmingen te beperken, zowel op visueel als op milieuhygiënisch vlak. De groenbuffer zorgt voor een natuurlijke overgang naar de open ruimte.</i></p> <p><i>Ter hoogte van de Akkerstraat, achteraan de bedrijvzone, wordt de bestaande toegangsweg afgeschaft, en deze zal enkel nog kunnen gebruikt worden door hulpdiensten.</i></p> <p><i>Een deel van de groenbuffer zal pas kunnen gerealiseerd worden bij afbraak of herbouw van de bestaande gebouwen. Tot zolang kunnen er nog wel stedenbouwkundige vergunningen worden afgeleverd voor de (delen van) gebouwen binnen de groenbuffer, conform de stedenbouwkundige voorschriften van art. 1.</i></p> <p><i>Onder open afsluitingen wordt bv. verstaan: een draadafsluiting.</i></p>
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>De breedte van de buffer bedraagt 15m.</p> <p>De groenbuffers dienen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ofwel over de volledige breedte te worden beplant met streekeigen en inheemse hoog- en laagstammige bomen en struiken, in die mate dat een gesloten groenscherm bekomen wordt van ten minste 4,00m hoog. Van deze groenaanleg dient 	

ART 3. AANDUIDING IN OVERDRUK : ZONE VOOR GROENBUFFER

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>minimaal 20% te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplantingen);</p> <ul style="list-style-type: none">• ofwel te worden aangelegd d.m.v. een talud van minimum 2,00m hoog en een breedte van maximum 10,00m, dat ingezaaid en periodiek gemaaid wordt, aangevuld met een strook met streekeigen en inheems opgaand groen van minimum 5,00m breed. <p>Ten opzichte van de polderwaterloop O8201a, die links achteren paalt aan het bedrijventerrein, gelden volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• binnen een zone van 5,00m vanaf de uiterste rand van de waterloop wordt geen enkele bebouwing, beplanting en/of constructies zoals omheiningen, tuinhuisjes, e.d. gedoogd, zonder machtiging van het bestuur van de Polder Moervaart en Zuidlede;• de zone van 5,00m naast de uiterste rand van de waterloop dient steeds vrij te blijven om het onderhoud van de waterloop te verzekeren. <p>Aansluitend op de polderwaterloop kan de groenbuffer bestaan uit een graszone van 5,00m breed, met aansluitend een talud, voorzien van een afdoende groenscherm bestaande uit streekeigen en inheems opgaand groen.</p>	<p><i>Het betreft art. 17 van de wet op onbevaarbare waterlopen.</i></p>

ART 4. TOEGANG VOOR VEILIGHEIDSDIENSTEN

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>De zone is bestemd voor de aanleg van een secundaire toegangsweg, uitsluitend voor hulpdiensten en langzaam verkeer.</p> <p>Alle mogelijke maatregelen dienen genomen te worden zodanig dat de toegangsweg niet als volwaardige toegang tot de bedrijvenzone kan gebruikt worden.</p>	<p><i>De secundaire toegangsweg geeft toegang tot de bedrijvenzone vanaf de Akkerstraat. Het betreft een bestaande toegangsweg, die occasioneel gebruikt werd door de bedrijven op het terrein. De functie van deze toegangsweg wordt dus teruggeschroefd tot louter toegang voor hulpdiensten bij calamiteiten. De in- en uitrit kan dus niet meer gebruikt worden i.f.v. de bedrijfsactiviteiten op het terrein.</i></p>
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
De toegangsweg heeft een maximale breedte van 4,00m.	

ART 1. ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID – CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>De zone is bestemd voor de inrichting van een lokaal en kleinschalig ambachtelijk bedrijf of KMO, waarvan de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten niet meer ruimtelijke dynamiek, hinder en risico's met zich meebrengen voor de omgeving dan het huidige aldaar gevestigde bedrijf, en waarvan de bedrijvigheid verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Volgende activiteiten zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de inrichting van een bedrijfswoning, voor zover de woonfunctie ondergeschikt blijft aan de bedrijfsfunctie; • een beperkte oppervlakte voor kantoren en toonzalen, ondergeschikt en gekoppeld aan de bedrijfsactiviteit, voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken; • ruimten en functies complementair aan de hoofdactiviteit van het bedrijf (sociale uitrustingen, EHBO, eetzaal, personeelsruimte, milieutechnische installaties, niet-overdekte stapelplaatsen, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen, ed.) <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • autonome kleinhandel; • autonome kantoren 	<p><i>Het bestaande bedrijf op de site betreft een garage met als hoofdactiviteiten carrosserie en verkoop van personen- en bestelwagens.</i></p> <p><i>De achterste grens van de bestemmingszone is vastgelegd op 50 meter vanaf de rooilijn.</i></p> <p><i>Kleinhandel waarbij er geen productie, verwerking of bewerking van goederen gebeurt, wordt niet toegelaten. Hierbij wordt gedacht aan bv. supermarkten, kledingszaken, ed.</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</i></p>

ART 1. ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID – CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND	TOELICHTING
<ul style="list-style-type: none"> • inrichtingen zoals bedoeld in art. 3 van het relevante betreffende Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten; • vervuilende of milieubelastende activiteiten. <p>De niet bebouwde ruimte kan aangewend worden i.f.v. de bedrijfsactiviteiten, meer bepaald voor de buitenopslag van materialen, het stallen van voertuigen, de aanleg van toegangen, interne wegenis, parkeervoorzieningen en laad- en loskades, voor zover de toegankelijkheid voor hulpdiensten gegarandeerd blijft.</p> <p>Alle vormen van productie- en verwerkingsactiviteiten in open lucht zijn verboden.</p> <p>Delen van de zone die niet worden aangewend in functie van de bestemming dienen ingericht te worden als tuin of groenzone.</p>	<p><i>niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</i></p> <p><i>Seveso-bedrijven kunnen zich niet vestigen op het terrein.</i></p>
<p>INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p>	
<p>1 Algemeen</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten, voor zover ze qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een goed nabuurschap en de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemmingen; • de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • zorgvuldig ruimtegebruik; • een kwaliteitsvolle aanleg van de niet bebouwde ruimte; • een kwaliteitsvolle vormgeving en afwerking van de 	<p><i>Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat er maatregelen moeten genomen worden om het ruimtegebruik te intensifiëren, onder de vorm van verdichten, stapelen, meervoudig ruimtegebruik, ed. Hierbij gelden als randvoorwaarden de ruimtelijke kwaliteit en het economisch functioneren.</i></p>

ART 1. ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID – CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>bedrijfsgebouwen.</p> <p>2 Bedrijfsgebouwen</p> <p>Uitbreiden van de bedrijfsgebouwen is niet toegelaten. De gebouwen dienen te worden ingeplant binnen de bouwzone weergegeven op het grafisch plan (zie art. 4). Buiten de bouwzone kan enkel een dienstlokaal opgericht worden. Dit dienstlokaal heeft een maximale oppervlakte van 10 m² en een hoogte van 2,5 m.</p> <p>De bedrijfswoning dient geïntegreerd te worden in het bedrijfsgebouw. De bewoonbare oppervlakte bedraagt maximaal 200m².</p> <p>Toonzalen dienen ingericht te worden op de gelijkvloerse verdieping en hebben een maximale vloeroppervlakte van 200m², behoudens de bestaande toestand.</p> <p>3 Bedrijfsgebonden buitenruimte</p> <p>De bestemmingszone kan buiten de bebouwde oppervlakte volledig verhard worden i.f.v. de bedrijfsactiviteiten, m.u.v. de noodzakelijk aan te leggen groenbuffers.</p> <p>Waar mogelijk dient de verharding te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. Uitzonderingen hierop zijn toegestaan omwille van (milieu)technische redenen, inherent aan de bedrijfsactiviteit, mits grondige motivatie n.a.v. de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.</p> <p>Materiaalopslag en het stallen van afgedankte voertuigen dienen visueel onttrokken te zijn aan het openbaar domein. Opslag in open lucht dient beperkt te blijven tot een maximale hoogte van 4,00m.</p> <p>Binnen de zone dient voldoende parkeerruimte te worden voorzien voor personeel en bezoekers. Ook laden en lossen moet op eigen terrein</p>	<p><i>Een kwalitatieve (groen)inrichting van de niet bebouwde ruimte draagt bij tot de ruimtelijke inpassing van de bedrijvenszone.</i></p> <p><i>Het bestaande bedrijfsgebouw heeft een grondoppervlakte van 1122,4 m² (inclusief de niet vergunde delen gelegen in agrarisch gebied). Juridisch wordt reeds een uitbreiding toegelaten, door het feit dat het volledige gebouw (incl. niet vergunde gedeelte) kan herbouwd worden, weliswaar binnen de contour van de bouwzone. Een verdere uitbreiding wordt, met uitzondering van een dienstlokaaltje van 10 m² niet toegelaten.</i></p> <p><i>Waterdoorlatende verharding wordt niet toegestaan, in het geval er kans is op bodem- of oppervlaktewaterverontreiniging.</i></p>

ART 1. ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID – CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>kunnen gebeuren.</p> <p>De delen van zone die niet bebouwd zijn of verhard worden, dienen ingericht te worden als groenzone.</p> <p>De toegang naar de bedrijvenzone i.f.v. bedrijfsactiviteiten gebeurt uitsluitend via één gezamenlijke in- en uitrit naar Peene, waarvan de breedte beperkt blijft tot 10 m.</p>	

ART 2. ZONE VOOR AGRARISCH GEBIED – CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: LANDBOUW

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</p>	
<p>De zone is bestemd als agrarisch gebied.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg, het onderhoud en de instandhouding van de ruimte als onbebouwde ruimte zijn toegelaten.</p> <p>Bedrijfsactiviteiten, opslag van materialen of het stallen van voertuigen zijn niet toegelaten.</p> <p>Het gedeelte van het bestaande bedrijfsgebouw dat gelegen is binnen de bestemmingszone kan behouden blijven. Instandhoudings- en verbouwingswerkzaamheden binnen de bestaande contour zijn toegelaten. Uitbreiding is niet toegestaan. Herbouw kan enkel binnen de voorziene bouwzone (art. 4).</p>	<p><i>Binnen de zone kan alles toegelaten worden, wat volgens het vrijstellingsbesluit kan opgericht/aangelegd worden.</i></p> <p><i>Het gedeelte van het bestaande bedrijfsgebouw dat gelegen is binnen de bestemmingszone kan behouden blijven en kan binnen de bestaande contour verbouwd worden. Herbouw van het bestaande bedrijfsgebouw is enkel mogelijk binnen de aangeduide bouwzone van art. 1 'zone voor bedrijvigheid'.</i></p>

ART 2. ZONE VOOR AGRARISCH GEBIED – CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: LANDBOUW

VERORDENEND	TOELICHTING
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
De zone dient aangelegd te worden als een open ruimte met streekeigen en inheemse laagstammige bomen en struiken, en/of ingezaaid te worden met gras of als akkerland.	<i>Het belangrijkste is dat de zone bouwvrij gehouden wordt en op termijn kan teruggegeven worden aan de landbouw. De zone dient, in tegenstelling tot de groenbuffer van art. 3, niet te worden ingericht als een dicht groenscherm. De zone dient eerder te worden ingericht als een tuinzone, bv. ingezaaid met gras, afgewisseld met perken met struiken of bloemen, met hier en daar een laagstammige boom of als akker- of weiland.</i>

ART 3. AANDUIDING IN OVERDRUK : ZONE VOOR GROENBUFFER

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>De zone is bestemd voor de inrichting van een groenbuffer tussen de bedrijfsgebouwen en de aanpalende bestemmingen, en dient als dusdanig te worden aangelegd of in de huidige staat bewaard te blijven.</p> <p>De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en de beheersing van veiligheidsrisico's.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg, het beheer, het onderhoud en de instandhouding van de buffer zijn toegelaten. Ook het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen is toegestaan.</p> <p>Binnen de zone is het verboden om materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen te stapelen en/of voertuigen te stallen. Ook bebouwing en verharding is uitgesloten.</p>	<i>De groenbuffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen. De buffer dient om de impact van de bedrijvenzone op deze bestemmingen te beperken, zowel op visueel als op milieuhygiënisch vlak. De groenbuffer zorgt voor een natuurlijke overgang naar de open ruimte.</i>

ART 3. AANDUIDING IN OVERDRUK : ZONE VOOR GROENBUFFER

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>Delen van de bestaande bedrijfsgebouwen die zich binnen de zone voor groenbuffer bevinden kunnen behouden blijven. Tevens kunnen aan deze constructies instandhoudings- en verbouwingswerkzaamheden worden uitgevoerd.</p> <p>Het plaatsen van open afsluitingen is toegelaten. Tot een diepte van maximaal 50m vanaf de rooilijn zijn ook gesloten afsluitingen toegestaan.</p>	<p><i>Het betreft een beperkt gedeelte van het bestaande bedrijfsgebouw dat gelegen is binnen de groenbuffer t.h.v. de rechterperceelsgrens. Een deel van de groenbuffer zal pas kunnen gerealiseerd worden bij afbraak of herbouw van het bestaande gebouw. Tot zolang kunnen er nog wel stedenbouwkundige vergunningen worden afgeleverd voor de constructie binnen de groenbuffer, conform de stedenbouwkundige voorschriften van art. 1.</i></p> <p><i>Onder open afsluitingen wordt bv. verstaan: een draadafsluiting. Gesloten afsluitingen geven meer privacy t.o.v. de aanpalende woonkavels.</i></p>
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>De breedte van de buffer bedraagt 5,00m.</p> <p>De groenbuffers dienen te worden beplant met streekeigen en inheemse hoog- en laagstammige bomen, hagen en/of struiken, in die mate dat een gesloten, afdoende hoog groenscherm bekomen wordt, dat zich integreert in de omgeving. Van deze groenaanleg dient minimaal 20% te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplantingen).</p> <p>Over een diepte van maximaal 3,00m vanaf de rooilijn dient de hoogte van de groenbuffer en/of afsluiting beperkt te blijven tot maximaal 1,00m.</p> <p>De samenstelling van de groenbuffer kan gebaseerd worden op kleine landschapselementen uit de omgeving.</p>	<p><i>De configuratie van de groenbuffer dient afgestemd te worden op de omgeving. Zo wordt de buffer t.h.v. de rechter perceelsgrens qua hoogte en samenstelling best afgestemd op de aanpalende woonkavel. Nadelige effecten op deze woonkavel moeten immers worden vermeden, zoals bv. onaanvaardbare schaduwvorming. T.h.v. de linkerperceelsgrens dient de groenbuffer zodanig vormgegeven te worden, dat de buffer geen afbreuk doet aan de waardevolle bomenrij.</i></p> <p><i>T.h.v. de rooilijn wordt de hoogte van de groenbuffer beperkt, om het in- en uitrijden van de kavels op een veilige manier te laten verlopen.</i></p>

ART 4. AANDUIDING IN OVERDRUK : BOUWZONE

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
Binnen de bouwzone mogen gebouwen en constructies worden opgetrokken.	
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
1 Bebouwingsgraad De te bebouwen oppervlakte wordt beperkt tot de bebouwde oppervlakte in gebruik op het volledige bedrijfsperceel op datum van voorlopige aanvaarding van het RUP. Uitbreiden van de bebouwde oppervlakte is niet mogelijk, m.u.v. een dienstlokaal met een maximale oppervlakte van 10 m ² . Herbouw zonder uitbreiding van de bestaande bedrijfsgebouwen is enkel mogelijk binnen de aangeduide bouwzone. De bedrijfswoning dient geïntegreerd te worden in het bedrijfsgebouw. De bewoonbare oppervlakte bedraagt maximaal 200m ² . Toonzalen dienen ingericht te worden op de gelijkvloerse verdieping en hebben een maximale vloeroppervlakte van 200m ² .	<i>In geval van herbouw gaat de voorkeur uit naar de bouw van één volume, waarin alle activiteiten geïntegreerd worden. Dit volume dient opgericht te worden op het rechtse gedeelte van het perceel, aansluitend op de zone voor groenbuffer en de bestaande bouwrij langs Peene.</i> <i>Door het feit dat ook het niet-vergunde gedeelte kan herbouwd worden, wordt dit juridisch reeds aanzien als een uitbreiding.</i> <i>Het dienstlokaal van 10m² kan zowel binnen als buiten de bouwzone worden opgericht.</i> <i>Huidige oppervlakte woning: ca. 200m²</i> <i>Huidige oppervlakte toonzaal: ca. 200m²</i>

ART 5. INDICATIEVE AANDUIDING: GROENSCHERM AANSLUITEND BIJ BEBOUWING

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
De lijn is indicatief aangeduid en bestemd voor de verplichte aanleg van een groenscherm.	<i>Heden is ten noorden van het perceel een combinatie van hoogstammige bomen aanwezig die fungeert als groenscherm. Dit groenscherm kan</i>

ART 5. INDICATIEVE AANDUIDING: GROENSCHERM AANSLUITEND BIJ BEBOUWING

VERORDENEND	TOELICHTING
	<i>behouden blijven. Het RUP laat echter niet toe dat de zone achter de 50 meter strook langsheen Peene kan bebouwd worden of gebruikt voor bedrijfsactiviteiten. Deze zone krijgt/behoudt de bestemming agrarisch gebied. Het RUP biedt de mogelijkheid dat dit achterste deel van het perceel afgesplitst wordt, en gebruikt kan worden i.f.v. landbouwactiviteiten. In dat geval en in het geval het bestaande groenscherm verdwijnt, wordt gevraagd een nieuw groenscherm te voorzien in lijn met de bedrijfsgebouwen. Het groenscherm wordt dichter bij de bedrijfsgebouwen ingetekend, om het te bufferen naar de omgeving. De bedrijvenszone bevindt zich immers nabij het waardevolle Heidebos, waardoor een landschappelijke inpassing van het bedrijf gewenst is.</i>
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>Het groenscherm heeft een breedte van min. 5 m en wordt aangeplant tussen het bedrijfsgebouw en de perceelsgrens. Het groenscherm volgt de oriëntatie en afmetingen van de bedrijfsgebouwen.</p> <p>Het groenscherm dient te worden beplant met streekeigen en inheemse hoog- en laagstammige bomen, hagen en/of struiken, in die mate dat een gesloten groenscherm bekomen wordt van tenminste 4,00m hoog. Van deze groenaanleg dient minimaal 20% te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplantingen).</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van het groenscherm zijn toegelaten.</p> <p>Het groenscherm dient volledig aangeplant te zijn vooraleer het reeds bestaande groenscherm achteraan op het perceel kan verdwijnen.</p>	

ART 1. ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID – CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>De zone is bestemd voor de inrichting van een lokaal en kleinschalig ambachtelijk bedrijf of KMO, waarvan de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten niet meer ruimtelijke dynamiek, hinder en risico's met zich meebrengen voor de omgeving dan het huidige aldaar gevestigde bedrijf, en waarvan de bedrijvigheid verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Volgende activiteiten zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de inrichting van een bedrijfswoning, voor zover de woonfunctie ondergeschikt blijft aan de bedrijfsfunctie; • een beperkte oppervlakte voor kantoren en toonzalen, ondergeschikt en gekoppeld aan de bedrijfsactiviteit, voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken; • ruimten en functies complementair aan de hoofdactiviteit van het bedrijf (sociale uitrustingen, EHBO, eetzaal, personeelsruimte, milieutechnische installaties, niet-overdekte stapelplaatsen, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen, ed.) <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • autonome kleinhandel; • autonome kantoren 	<p><i>Het bestaande bedrijf op de site betreft een garage met als hoofdactiviteiten carrosserie en verkoop van nieuwe en tweedehandse personenwagens.</i></p> <p><i>Kleinhandel waarbij er geen productie, verwerking of bewerking van goederen gebeurt, wordt niet toegelaten. Hierbij wordt gedacht aan bv. supermarkten, kledingszaken, ed.</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</i></p>

ART 1. ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID – CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND	TOELICHTING
<ul style="list-style-type: none"> • inrichtingen zoals bedoeld in art. 3 van het relevante betreffende Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten; • vervuilende of milieubelastende activiteiten. <p>De niet bebouwde ruimte kan aangewend worden i.f.v. de bedrijfsactiviteiten, meer bepaald voor de buitenopslag van materialen, het stallen van voertuigen, de aanleg van toegangen, interne wegenis, parkeervoorzieningen en laad- en loskades, voor zover de toegankelijkheid voor hulpdiensten gegarandeerd blijft.</p> <p>Alle vormen van productie- en verwerkingsactiviteiten in open lucht zijn verboden.</p> <p>Delen van de zone die niet worden aangewend in functie van de bestemming dienen ingericht te worden als tuin of als groenzone.</p>	<p><i>niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</i></p> <p><i>Seveso-bedrijven kunnen zich niet vestigen op het terrein.</i></p>
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>1 Algemeen</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten, voor zover ze qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een goed nabuurschap en de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemmingen; • de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • zorgvuldig ruimtegebruik; • een kwaliteitsvolle aanleg van de niet bebouwde ruimte; • een kwaliteitsvolle vormgeving en afwerking van de 	<p><i>Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat er maatregelen moeten genomen worden om het ruimtegebruik te intensifiëren, onder de vorm van verdichten, stapelen, meervoudig ruimtegebruik, ed. Hierbij gelden als</i></p>

ART 1. ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID – CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>bedrijfsgebouwen.</p> <p>2 Bedrijfsgebouwen</p> <p>Het bestaande bedrijfsgebouw kan maximaal uitgebreid worden met 10%.</p> <p>De bedrijfswoning dient geïntegreerd te worden in het bedrijfsgebouw. De bewoonbare oppervlakte bedraagt maximaal 200m².</p> <p>Toonzalen hebben een maximale vloeroppervlakte van 500m².</p> <p>3 Bedrijfsgebonden buitenruimte</p> <p>De bestemmingszone kan buiten de bebouwde oppervlakte volledig verhard worden i.f.v. de bedrijfsactiviteiten, m.u.v. de noodzakelijk aan te leggen groenbuffers.</p> <p>Waar mogelijk dient de verharding te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. Uitzonderingen hierop zijn toegestaan omwille van (milieu)technische redenen, inherent aan de bedrijfsactiviteit, mits grondige motivatie n.a.v. de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.</p> <p>Materiaalopslag en het stallen van afgedankte voertuigen dienen visueel onttrokken te zijn van het openbaar domein. Opslag in open lucht dient beperkt te blijven tot een maximale hoogte van 4,00m.</p> <p>Binnen de zone dient voldoende parkeerruimte te worden voorzien voor personeel en bezoekers. Ook laden en lossen moet mogelijk op eigen terrein kunnen gebeuren.</p> <p>De delen van zone die niet bebouwd zijn of verhard worden i.f.v. de bestemming, dienen zo maximaal mogelijk ingericht te worden als groenzone.</p>	<p><i>randvoorwaarden de ruimtelijke kwaliteit en het economisch functioneren. Een kwalitatieve (groen)inrichting van de niet bebouwde ruimte draagt bij tot de ruimtelijke inpassing van de bedrijvenzone.</i></p> <p><i>De huidige oppervlakte van de woning bedraagt 210m².</i></p> <p><i>De huidige oppervlakte van de toonzaal bedraagt 643m².</i></p> <p><i>Een toonzaal van 500m² is zoals opgelegd werd op het bedrijventerrein Walderdonk.</i></p> <p><i>Waterdoorlatende verharding wordt niet toegestaan, in het geval er kans is op bodem- of oppervlaktewaterverontreiniging. Wanneer de bedrijfsactiviteit het niet toelaat, bv. in het geval van zware belastingen bij transportfirma's, is een waterdoorlatende verharding niet verplicht.</i></p>

ART 1. ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID – CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND	TOELICHTING
De toegang naar de bedrijvenzone i.f.v. de bedrijfsactiviteiten gebeurt uitsluitend via één gezamenlijke in- en uitrit naar Walderdonk, waarvan de breedte beperkt blijft tot 10 m. Een extra toegang voor interventietransport kan tevens voorzien worden.	<i>Heden zijn er 2 toegangen aanwezig vanaf Walderdonk, één i.f.v. de bedrijfsactiviteiten en één private toegang.</i>

ART 2. AANDUIDING IN OVERDRUK : ZONE VOOR GROENBUFFER

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>De zone is bestemd voor de inrichting van een groenbuffer tussen de bedrijfsgebouwen en de aanpalende bestemmingen, en dient als dusdanig te worden aangelegd of in de huidige staat bewaard te blijven.</p> <p>De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en de beheersing van veiligheidsrisico's.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg, het beheer, het onderhoud en de instandhouding van de buffer zijn toegelaten. Ook het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen is toegestaan.</p> <p>Binnen de zone is het verboden om materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen te stapelen en/of voertuigen te stallen. Ook bebouwing en verharding is uitgesloten.</p> <p>Delen van de bestaande bedrijfsgebouwen die zich binnen de zone voor groenbuffer bevinden kunnen behouden blijven. Tevens kunnen aan deze constructies instandhoudings- en verbouwingswerkzaamheden worden uitgevoerd.</p>	<p><i>De groenbuffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen. De buffer dient om de impact van de bedrijvenzone op deze bestemmingen te beperken, zowel op visueel als op milieuhygiënisch vlak. De groenbuffer zorgt voor een natuurlijke overgang naar de open ruimte.</i></p>

ART 2. AANDUIDING IN OVERDRUK : ZONE VOOR GROENBUFFER

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>Het plaatsen van open afsluitingen is toegelaten. Tot een diepte van maximaal 50m vanaf de rooilijn zijn ook gesloten afsluitingen toegestaan.</p>	<p><i>Onder open afsluitingen wordt bv. verstaan: een draadafsluiting. Gesloten afsluitingen geven meer privacy t.o.v. de aanpalende woonkavels.</i></p>
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>De breedte van de buffer bedraagt 5,00m.</p> <p>De groenbuffers dienen te worden beplant met streekeigen en inheemse hoog- en laagstammige bomen, hagen en/of struiken, in die mate dat een gesloten groenscherm bekomen wordt van tenminste 4,00m hoog. Van deze groenaanleg dient minimaal 20% te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplantingen).</p> <p>Over een diepte van maximaal 3,00m vanaf de rooilijn dient de hoogte van de groenbuffer en/of afsluiting beperkt te blijven tot maximaal 1,00m.</p> <p>De samenstelling van de groenbuffer kan gebaseerd worden op kleine landschapselementen uit de omgeving.</p>	<p><i>De hoogte van de groenbuffer wordt beperkt t.o.v. de rooilijn, om het in- en uitrijden van de kavels op een veilige manier te laten verlopen.</i></p>