



STAD NIEUWPOORT

RUP NOORD DE NOORDVAART - UITBREIDING 2^{DE} FASE

DECEMBER 2018

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
plan.id. RUP_38016_214_00004_00001



algemeen directeur

Geert Sanders

coördinator

ruimtelijke planning en mobiliteit

David Vandecasteele

ruimtelijk planner

Katrien Vervaet

datum	aanpassing fase
augustus 2011	opmaak conceptnota, bespreking 15-09 conceptnota met provincie
oktober 2011	opmaak schetsontwerp
oktober/november 2012	opmaak voorontwerp
juli 2013	aanpassen plancountour i.f.v. artikel 5: zone voor waterwegen
februari 2017	aanpassen voorontwerp naar nieuwe plancountour
juni 2018	aanpassen voorontwerp naar ontwerp
december 2018	aanpassen ontwerp n.a.v. adviezen en bezwaren openbaar onderzoek.



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1 algemene bepalingen

1.1 werken en constructies van openbaar nut

Werken en constructies in functie van openbaar nut kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de desbetreffende bestemmingszone.

1.2 waterbeheersing

Buffervolumes kunnen in elke bestemmingszone van onderhavig RUP worden voorzien, mits deze op een ruimtelijk interessante wijze geïntegreerd wordt in de desbetreffende zone en indien de eigenlijke functie van de bestemmingszone niet in het gedrang komt. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

Teneinde de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij realisatie van bebouwing en/of verharding de volgende maatregelen genomen worden:

- De afvoer van het hemelwater op de daken van de gebouwen moeten worden opgevangen in voldoende gedimensioneerde reservoirs of worden opgevangen in bufferbekkens.
- De reservoirs of bufferbekkens dienen voldoende uitgebreid te worden.
- Opvang, buffering en afvoer kan individueel of collectief georganiseerd worden.

Voor zover het beoogde doel van de diverse bestemmingszones niet in het gedrang komt, kunnen binnen alle zones werken en constructies in functie van het openbaar nut worden toegelaten.

Er wordt hier gedacht aan pompgebouwtjes, constructies ten behoeve van waterhuishouding, electriciteitscabines, verkeersborden, signalisatie,...

Bouwkenmerken = inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ...

Het buffervolume kan binnen elke zone van onderhavig RUP worden ingeplant, mits dit gebeurt op een ruimtelijk interessante manier.

bv. buffervolumes in artikel 2 mogen hierbij de landschappelijke en visuele inkleeding van het bedrijventerrein niet in het gedrang brengen.

Dit om de te snelle afvoer van hemelwater ten gevolge van de verharding tegen te gaan, zodat dit hemelwater voldoende kan worden opgevangen.

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1.3 specifieke bepalingen rond Seveso - inrichtingen Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn verboden.</p> <p>1.4 bestaande constructies Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, verhardingen en andere elementen die in hoofdzaak regelmatig werden vergund, kunnen gehandhaafd blijven. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie geschieden. Instandhoudingswerken, onderhoudswerken, herstelwerken en renovatiewerken zijn toegelaten. Bij uitbreiding, herbouw of nieuwbouw dienen de bepalingen van onderhavig uitvoeringsplan te worden nageleefd.</p> <p>1.5 bepalingen omtrent duurzaamheid</p> <ul style="list-style-type: none">• Het plaatsen van een groendak is toegelaten binnen iedere zone.• Dakvlakramen en/of glazen serre elementen, zonneboilers, zonnepanelen en/of fotovoltaïsche cellen kunnen worden opgenomen in het dakvlak en/of de gevels, mits deze zich op een esthetisch verantwoorde manier integreren. <p>1.6 bepalingen omtrent reclamevoorzieningen</p> <ul style="list-style-type: none">• Het plaatsen van reclamevoorzieningen dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met bijhorende gevel. <p>1.7 overgangsmaatregel agrarische bestemming De agrarische bestemming voor de zone van artikel 1 blijft van toepassing zolang het gebied niet wordt ontwikkeld als bedrijventerrein. Be-</p>	<p>Deze bepaling slaat op alle inrichtingen die vallen onder de toepassing van de SEVESO-bedrijven, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen.</p> <p>Onder reclamevoorzieningen wordt niet verstaan gemeenschappelijke of individuele bewegwijzering of eenvormige naamborden in functie van het bedrijventerrein. De realisator van de openbare infrastructuur staat in voor de realisatie van deze bewegwijzering en naamborden.</p>

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

bouwing i.f.v. agrarische en para-agrarische bedrijfsvoering zijn evenwel niet toegelaten.

1.8 aanduiding fietspad

Het tracé, aangeduid op het bestemmingsplan, is bestemd i.f.v. fietspad en daarbijhorende constructies/infrastructuren en vrije ruimten zoals brugconstructies en groenvoorzieningen.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het tracé is een symbolische aanduiding.

Ter hoogte van de aanduiding werd in het recente verleden gronden aangekocht i.f.v. de realisatie van het fietspad. De aanleg van een fietspad werd recent uitgevoerd, het tracé van het fietspad zelf bevindt zich grotendeels buiten het fietspad. De aanduiding op het bestemmingsplan duiden de gronden (1 à 2 meter t.a.v. de zonegrens) aan die werden aangekocht i.f.v. realisatie fietspad.

ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>1.1 hoofdbestemming De zone is bestemd voor de inplanting van lokale productie-, verwerkende en/of dienstverlenende activiteiten, niet hinderlijk voor de omgeving. Dit behelst eveneens alle noodzakelijke uitrustingen en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering.</p> <p>Naast de bedrijfspcelen kunnen delen van het bedrijventerrein ingenomen worden door collectieve bedrijfsvoorzieningen die anders individueel per bedrijf dienen te worden voorzien.</p> <p>Binnen deze zone kunnen bedrijfsverzamelgebouwen worden ingeplant.</p> <p>Bedrijven hoofdzakelijk gericht op klein- of detailhandel, financiële instellingen en tankstations zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten.</p> <p>1.2 nevenbestemming Handel en beperkte toonzalen, ondergeschikt aan en gekoppeld aan de activiteiten in hoofdbestemming van de individuele bedrijven zijn in nevenbestemming toegelaten. Per bedrijfsgebouw is één bedrijfswoning of conciërgewoning toegelaten, dit met een maximale vloeroppervlakte van 200 m² en mits deze geïntegreerd wordt in de bedrijfsgebouwen. Per bedrijf mag de vloeroppervlakte voor de woning nooit meer bedragen dan 1/4 van de totale bebouwde vloeroppervlakte i.f.v. het bedrijf.</p>	<p>Deze bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie bedrijvigheid.</p> <p>De voorkeur gaat naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bedrijven van Nieuwpoort die op hun huidige site geen ontwikkelingsmogelijkheden meer hebben en zich dienen te herlokaliseren • starters woonachtig in Nieuwpoort of uit de onmiddellijke omgeving. <p>Dienstverlenende activiteiten: groothandel, opslagplaats van goederen,...</p> <p>Onder noodzakelijke voorzieningen i.f.v. bedrijfsvoering wordt ondermeer verstaan kantoren, EHBO-ruimten, sociale uitrustingen, milieutechnische installaties, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en stapelplaatsen, groenbufferstroken,...</p> <p>Onder collectieve bedrijfsvoorzieningen worden vergaderzalen, ontmoetingsruimten, administratie, stockage, servers, parkeervoorzieningen, afvaldepot, infopunt en dergelijke verstaan.</p> <p>Een bedrijfsverzamelgebouw omvat verschillende modules waarvan een bedrijf er één of meerdere kan aankopen en/of huren.</p> <p>Kleinhandel is de distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten van eindgebruikers. financiële instellingen : zoals o.m. bank- en verzekeringskantoren,...</p> <p>Totale bebouwde vloeroppervlakte i.f.v. het bedrijf: de totale vloeroppervlakte van de gebouwen i.f.v. de bedrijfsvoering (hoofd- en nevenbestemming) + de bebouwde vloeroppervlakte van de woning.</p> <p>Het kan dus niet de bedoeling zijn om op het terrein louter een woning op te richten.</p>

ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Een bedrijfswoning is dus slechts toegelaten indien er effectief een bedrijfsgebouw aanwezig is op het terrein.</p> <p>2 inrichting en beheer</p> <p>2.1 globale inrichtingsstudie Bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient een bedrijf middels een globale inrichtingsstudie de volgende gegevens weer te geven:</p> <ul style="list-style-type: none">• de geplande bouwwerken;• de toeritten, bedieningswegen, parkeervoorzieningen, laad- en losplaatsen, niet overdekte stapelruimten en afsluitingen;• maatregelen ten behoeve van de milieu- en waterbeheersing en brandveiligheid;• een gedetailleerd beplantingsplan;• publiciteitsvoorzieningen. <p>2.2 kaveloppervlakte De maximale bedrijfskaveloppervlakte bedraagt 5000 m². Enkel i.f.v. van een bedrijfsverzamelgebouwen mag de kavel groter zijn dan 5000 m², voor zover de oppervlakte van het perceel niet groter is dan 1 ha. Deze afwijking wordt beperkt tot één perceel.</p> <p>Van bovenstaande max. kaveloppervlakte kan tevens voor een beperkt aantal kavels afgeweken worden in functie van optimale benutting van het lokale bedrijventerrein, op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad en de globale opzet van het terrein niet in het gedrang komt.</p> <p>2.3 bebouwingspercentage</p> <ul style="list-style-type: none">• Per bedrijfskavel moet minimaal 50% van de perceelsoppervlakte ingenomen worden door bedrijfsgebouwen, andere constructies en	<p>De algemene inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>Een bedrijfsverzamelgebouw is een gebouw dat uit verschillende modules bestaat waarvan een bedrijf één of meerdere kan aankopen en/of huren. Rond een bedrijfsverzamelgebouw worden collectieve voorzieningen aangelegd.</p> <p>terreinaanleg i.f.v. effectieve bedrijvigheid: hiermee wordt o.a. niet-overdekte stapelplaatsen, parkeerplaatsen en dienstwegen bedoeld.</p>

ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>terreinaanleg i.f.v. effectieve bedrijvigheid. Minimum 25% van de bedrijfskavel dient bebouwd te worden met bedrijfsgebouwen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen dienen niet bebouwd te worden. <p>2.4 plaatsing van de hoofdgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plaatsing t.o.v. de rooilijn Minimum 5,00 meter, behoudens ter hoogte van aanduiding 'minimale bouwlijn' op het grafisch plan. De aangeduide bouwlijn duidt hier de minimale afstand aan t.o.v. de rooilijn. Bij koppelbouw dient de voorbouwlijn van de geschakelde bebouwing bij de eerste bouwlaag 10 meter vanaf de zijperceelsgrens waar de bebouwing wordt gekoppeld, gelijk te lopen. • plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens Minimum 5,00 meter, behoudens bij koppeling. Laaddokken en laadconstructies zijn binnen deze bouwvrije zone wel toegelaten. Specifieke bepalingen voor het perceel met ■ -aanduiding : Een afwijking van de afstand tot de zuidelijke zijperceelsgrens kan bekomen worden, mits ruimtelijk aanvaardbaar. Een afstand van min. 2 meter dient gehanteerd te worden. • plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens minimum 5,00 meter, behoudens bij koppeling <p>2.5 toegelaten gabariet voor de hoofdgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gebouwen moeten qua uitzicht een plat dak hebben, met aan alle zijden een horizontale dakrand, op gelijke hoogte doorlopend. Licht hellende daken kunnen enkel worden toegelaten voor zover de nok lager is dan de horizontale dakrand. • de maximale dakrandhoogte bedraagt 10 meter. 	<p>Er moet voldoende ruimte voorzien worden i.f.v. parkeerplaatsen. Cf. art. 2.7. moet het bedrijf steeds kunnen instaan inzake haar eigen parkeerbehoefte.</p> <p>perceel met ■ -aanduiding : dit heeft betrekking op het meest noordelijk perceel, niet behorende tot het bedrijventerrein Noord de Noordvaart. de zuidelijke zijperceelsgrens : palend aan de bufferzone van het bedrijventerrein Noord de Noordvaart.</p> <p><i>de huidige BPA-voorschriften laten de dakvorm vrij, met volgende max. rond kroonlijst en nok :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • maximale kroonlijsthoogte: <ul style="list-style-type: none"> • hellend dak: maximaal 9 meter; • plat dak: maximaal 10 meter. • maximale nokhoogte: 13 meter. <p><i>Doordat er maar een gebouw staat met hellend dak, wordt er binnen het rup geopteerd om enkel het uitzicht van platte daken toe te laten, i.f.v. het creëren van een uniforme beeldkwaliteit.</i></p>

ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- koppelen van bedrijfsgebouwen: de kroonlijsthoogte van gekoppelde bedrijfsgebouwen moet gelijk zijn voor wat betreft de eerste 10m gemeten vanaf de zijperceelsgrens waar de bebouwing gekoppeld wordt met de bebouwing op het aanpalende perceel.
- De hoogte van technische elementen mogen beperkt van bovenvermelde bepalingen afwijken, mits ruimtelijk aanvaardbaar. Hun hoogte dient evenwel beperkt te blijven tot de minimum hoogte voorgeschreven door de fabrikant of installateur, voor de goede werking van de technische installatie.

2.6 esthetiek van de bedrijfsgebouwen

- Een kwalitatieve architectuur dient te worden gehanteerd. Het architecturaal voorkomen van de gebouwen moet waardig en eenvoudig zijn en mag geen monotoon karakter hebben.
- Materiaal- en kleurgebruik dienen dermate gekozen zodat de bouwvolumes zich maximaal integreren in de omgeving en t.h.v. de zonegrenzen in het bijzonder landschapsondersteunend zijn. Schrijnwerk- en gevelmaterialen dienen te bestaan uit een sober kleur- en materiaalgebruik bestaande uit in hoofdzaak grijs- en zwartwaarden. De gebruikte materialen dienen dus qua kleur, textuur en schaal niet fel contrasteren of hinderend zijn t.o.v. de omgeving. Ze moeten duurzaam en esthetisch verantwoord zijn.
- Tussen de bouwdelen onderling, in het bijzonder per geschakeld bouwvolume, dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan, zowel qua materiaal, textuur als kleur, zodat één harmonieus geheel ontstaat.
- Zonnepanelen mogen niet visueel zichtbaar zijn vanuit het openbaar domein en/of omliggend landschap. Deze moeten bijgevolg ingekapseld zijn binnen de horizontale dakrand.

TOELICHTEND

toelichting en visie

voorbeeld van kwalitatieve architectuur met het gebruik van architectonisch zichtbeton, gecombineerd met zwarte tinten (foto linksonder). In ondergeschikte vorm kunnen andere duurzame materialen zoals hout gebruikt worden. Zijn zowiezo verboden als gevelbekleding : plasticpanelen en kunststof golfplaten.



geen felle, bleke en/of blinkende materialen welke visueel sterk waarneembaar zijn vanuit het landschap.

ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

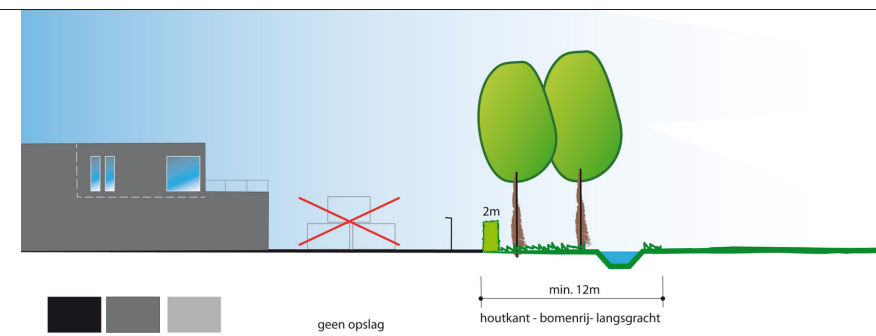
- Logo's en publiciteitsmiddelen moeten op een eenvormige en harmonieuze wijze in het gevelvlak worden geïntegreerd; deze dienen in ondergeschikte orde te worden ingewerkt. Losstaande individuele reclamepanelen zijn niet toegelaten.
Reclame onder de vorm van lichtpanelen is niet toegelaten, ten einde lichtpollutie tot een minimum te beperken.
- Specifieke bepalingen t.h.v. de percelen die palen aan het open polderlandschap
 - de bedrijfsgebouwen en constructies die gericht zijn naar het achterliggende landschap dienen een waardevolle architecturale uitstraling te hebben -> dus geen achterkanten.
 - de leefruimtes dienen zich maximaal te richten naar het open landschap toe.

2.7 inrichting van de niet-bebouwde ruimte

- Maximum 80% van de niet-bebouwde ruimte kan verhard worden ten behoeve van parking, toeritten en laad- en losplaatsen.
De verhardingen i.f.v. personenwagens dienen waterdoorlatend te zijn of de afvoer van het regenwater dient rechtstreeks te kunnen worden afgevoerd naar de volle grond.
- ontsluiting:
 - Maximum één in-en uitrit kan voorzien worden per bedrijfspereel, behoudens voor percelen die langs meer dan één zijde een ontsluiting kunnen realiseren . De in-en uitrit wordt gecombineerd of naast elkaar voorzien.
 - De breedte van de ontsluiting dient op ieder perceel ter hoogte van de rooilijn maximaal 10 meter te bedragen, bij gemeenschappelijke ontsluiting maximum 7 meter.
 - De aanleg van de in- en uitritten binnen de grenzen van het openbaar domein dient, na voorafgaandelijk schriftelijke goedkeuring door de gemeente, te geschieden met kleinschalige

TOELICHTEND

toelichting en visie



percelen die langs meer dan één zijde een ontsluiting kunnen realiseren: hiermee worden hoekpercelen of percelen die zowel langs de voorzijde als achterzijde kunnen ontsloten worden, bedoeld.

bij gemeenschappelijke ontsluiting: Indien geopteerd wordt om de ontsluiting gemeenschappelijk te maken over twee bedrijven, dan kan de totale breedte van de ontsluiting t.h.v. het openbaar domein maximaal 14 meter bedragen, nl. max. 7 meter per bedrijf.

ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- uitbreekbare materialen die de aanpalende rijweg niet kunnen vervuilen of monoliete betonverharding.
- minimum 20% van de onbebouwde ruimte dient te worden aangelegd i.f.v. groenaanleg. Een inrichtingsplan dient deel uit te maken van de aanvraag tot omgevingsvergunning. Een groenzone met gazon en/of opgaand streekeigen groen, van minimum 2 meter evenwijdig met de rooilijn is verplicht, deskundig aangelegd en gehandhaafd. Deze zone kan enkel onderbroken worden voor de in- en uitrit van het bedrijfsperceel.
 - stapelen in open lucht is toegelaten onder de volgende voorwaarden:
 - niet toegelaten binnen de bouwvrije zones; stapeling is evenwel mogelijk in de bouwvrije zones t.h.v. de achterkavelgrens in het geval deze paalt aan een andere bedrijfskavel.
 - De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving.
 - Niet zichtbaar vanop het openbaar domein. De opslag dient afgeschermd te worden door middel van een esthetische scheiding die dezelfde hoogte zal hebben als de gestapelde goederen.
 - de maximale stapelhoogte is beperkt tot maximaal 5 meter
 - Bijkomende bepalingen t.h.v. de percelen die palen aan het open polderlandschap :
 - stapelen en opslag mag in geen geval het esthetische aspect van het achterliggende landschap schaden, de bedrijfsactiviteit zal daartoe preventief de passende maatregelen nemen;
 - het stapelen van goederen in open lucht naar het open landschap toe is enkel toegelaten indien deze visueel is afgeschermd door muurgehelen die aansluiten of deel uitmaken van de architectuur van het bedrijfsgebouw. De stapelhoogte wordt beperkt tot een max. hoogte van 3,00m.

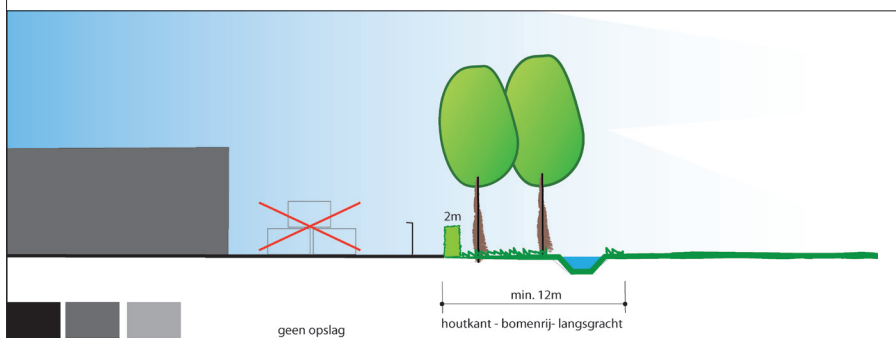
TOELICHTEND

toelichting en visie

Met opgaand groen wordt bedoeld streekeigen bomen, heesters, struiken,...

bouwvrije zones: 5 meter t.a.v. zijperceelsgrens - achterperceelsgrens(tenzij koppeling) en rooilijn/ bouwlijn.

indien deze paalt aan een andere bedrijfskavel : wanneer een bedrijfskavel paalt aan een andere bedrijfskavel (bv. 2 achterkanten die naar elkaar toe zijn gericht) is stapeling in deze zone wel toegelaten, gezien deze achterkanten intern gelocaliseerd zijn binnen het bedrijventerrein.



ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none">• Ter hoogte van de rooi-, zij- en achterkavelgrens is het plaatsen van ieder esthetisch verantwoorde draadafsluiting met een maximale hoogte van 2,50 meter toegelaten, in donkere kleuren.• parkeervoorzieningen:<ul style="list-style-type: none">• Het bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan parkeervoorzieningen en dit zowel voor bedrijfswagens, voertuigen van personeel als voor bezoekers.• Op de bedrijfskavel dient per 300 m² bebouwde oppervlakte minimum één parkeerplaats aangelegd te worden, met een absoluut minimum van 5 parkeerplaatsen per bedrijf.• Deze kunnen ondergronds of bovengronds georganiseerd worden.• De parkeerruimte kan eveneens met meerdere bedrijven gemeenschappelijk georganiseerd worden op de percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen.• Per bedrijf moeten minimaal 5 fietsenstalplaatsen worden aangelegd.• De wijze waarop en hoeveel parkeerplaatsen er voorzien worden, dient deel uit te maken van de omgevingsvergunning. <p>2.8 beoordelingscriteria</p> <ul style="list-style-type: none">• Elke aanvraag tot omgevingsvergunning binnen onderhavige bestemmingszone moet, naast toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, beoordeeld worden aan de hand van volgende duurzame criteria:<ul style="list-style-type: none">• Zuinig en compact ruimtegebruik;• Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik, in het bijzonder voor de percelen t.h.v. de zonegrenzen palend aan het open landschap is de integratie naar het landschap toe bepalend;• Waterbeheersing;• Genomen maatregelen inzake milieu en veiligheid;	<p>Een aanvraag tot omgevingsvergunning kan dus, niettegenstaande deze voldoet aan de bestemming- en inrichtingsvoorschriften, geweigerd worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling.</p> <p>de integratie naar het landschap : uitstraling architectuur en vormgeving, gehanteerde kleur- en materiaalgebruik, plaats van stapeling, oriëntatie van de leefruimtes, ...</p>

ARTIKEL 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- Maatregelen inzake rationeel energiegebruik. (REG).

3 indicatieve aanduiding voor openbare wegenis

Deze indicatieve aanduiding is bestemd voor openbare wegenis en daarbijhorende vrije ruimten zoals groenvoorzieningen, en is eveneens bestemd voor voorzieningen inzake het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen.

De openbare wegenis en daarbijhorende vrije ruimten hebben een minimum rooilijnbreedte van 10 meter. Minimum 1,5 meter langs beide zijden dient hiervan voorzien te worden als vrije ruimte, nodig voor de noodzakelijke leidingen.

De openbare wegenis wordt indicatief aangeduid en kan verschuiven en/of bijkomende vertakkingen vertonen t.a.v. de symbolische aanduiding op het bestemmingsplan.

4 flexibele zonegrens

Ter hoogte van de flexibele zonegrens, symbolisch aangeduid op het bestemmingsplan, kunnen de zonegrenzen van onderhavige bestemmingszone verschuiven, dit in functie van de bestemmingszone 'zone i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nutsvoorzieningen'.

TOELICHTEND

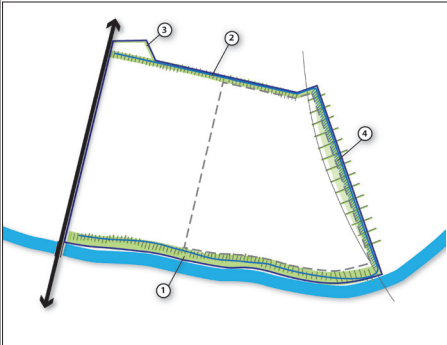
toelichting en visie

Dit betekent dat het definitieve tracé en rooilijnbreedtes voor dit nog te ontwikkelen gedeelte, dienen vastgelegd te worden naar aanleiding van een globaal inrichtingsproject.

Er wordt gewerkt met een flexibele zonegrens daar de specifieke zonering van de bestemmingszone 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' in grote mate afhangt van het uiteindelijke, nog in een latere fase te bepalen wegtracé.

De flexibele zonegrens kan consequenties hebben op de oppervlakte dat in aanmerking komt bij planbatan, zie toelichtingsnota.

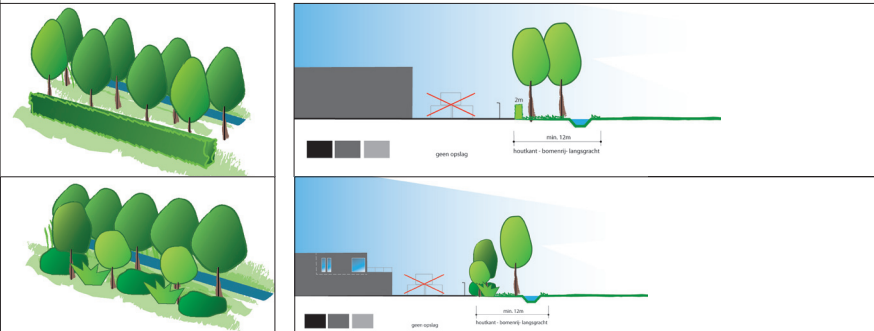
ARTIKEL 2: ZONE VOOR BUFFER

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>Onderhavige zone is bestemd voor het voorzien van een groen- en waterbuffer.</p> <p>2 inrichting en beheer</p> <p>Onderhavige zone moet beplant worden met laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.</p> <p>In deze zone geldt een absoluut bouwverbod, behoudens constructies voor wateroverstort. Ook het stapelen van materiaal en goederen is absoluut verboden, alsook alle vormen van verhardingen en toeritten voor het mechanisch verkeer, behoudens voor toegankelijkheid naar omliggende gronden.</p> <p>Ter hoogte van de aanduiding 'fietspad' (zie artikel 0.1.8) zijn verhardingen toegestaan i.f.v. de aanleg van een fietspad en daarbijhorende constructies/infrastructuren en vrije ruimten zoals brugconstructies en groenvoorzieningen.</p> <p>In ondergeschikte functie kan een in de bufferzone geïntegreerd bufferbekken voor regenwater toegelaten worden.</p> <ul style="list-style-type: none">• Specifieke inrichtingsbepalingen t.h.v. de Noordvaart (1):<ul style="list-style-type: none">• Langs de Noordvaart ligt een erfdienstbaarheidszone van 5 m (vanaf de oeverrand) waar de volgende voorwaarden gelden:<ul style="list-style-type: none">◦ Langs de waterloop dient in alle omstandigheden vanaf de oeverrand/ zijkant steeds een vijf meter brede strook vrij te blijven van elke beplanting zodat de toegang tot de waterloop	<p>Deze bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie bedrijvigheid.</p> <p>Deze bufferzone dient om:</p> <ul style="list-style-type: none">• Een goede integratie te bekomen van de bedrijvigheid t.a.v. de woonomgeving• Een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving• Te beletten dat de bedrijven hun activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting,...) uitbreiden naar de aanpalende percelen. deze zone is bestemd voor het instand houden van de bestaande wegenis, alsook een bestaande private dienstweg op te nemen in het openbaar domein <p>In ondergeschikte functie: de landschappelijke groene afwerking dient steeds gegarandeerd te worden.</p> <p>bufferbekken voor regenwater: bv. onder de vorm van een open bekken met begeleidende rietbeplanting</p> 

ARTIKEL 2: ZONE VOOR BUFFER

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>onder meer voor personen en materieel bij uitvoering van werken aan deze waterloop altijd is verzekerd. Een uitzondering wordt gemaakt voor beplanting i.f.v. natuurlijke oeveraanplantingen en beplanting i.f.v. landschappelijke afwerking die de doorgang niet belemmeren. Er mogen bijgevolg geen nieuwe bovengrondse constructies worden opgericht binnen vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de Noordvaart.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ De oever kan geherprofileerd worden; ○ De oeverzone dient als een onderdeel van de landschapszone te fungeren waarbij een natuurlijke oeverinrichting en aanplant van begeleidend groen vooropstaan; ○ In de waterloop mag enkel regenwater en/of gezuiverd grondwater en/of gezuiverd afvalwater vertraagd worden geloosd. <ul style="list-style-type: none"> ● De bestaande bufferzone dient in zijn huidige vorm te worden doorgetrokken. <ul style="list-style-type: none"> ● Specifieke bepalingen voor de nieuw in te richten bufferzone, t.h.v. de noordelijke zonegrens (2) <ul style="list-style-type: none"> ● De bestaande bufferzone t.h.v. de bestaande bedrijfsactiviteiten dient in zijn huidige vorm te worden doorgetrokken. ● Specifieke bepalingen voor het perceel met ■ -aanduiding (3): Gelet op de beperkte perceelsgrootte is de breedte van de aan te leggen bufferzone beperkt tot min : <ul style="list-style-type: none"> ● 3 meter t.a.v. de noordelijke zonegrens, minimum onder de vorm van een streekeigen beplanting in haagvorm, in houtkant of in gemengde haag. Deze zone kan doorbroken worden i.f.v. ontsluiting. ● 5 meter t.a.v. de achterzonegrens. 	<p>De vigerende wetgeving (o.a. bepalingen decreet waterbeleid, de wet van 28/12/1967, het KB houdende het algemeen politiereglement op onbevaarbare waterlopen) zijn van toepassing. Deze leggen bepalingen op rond eventuele afsluitingen, bomen of struikgewas, o.a. :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● afsluitingen, bomen of struikgewas langs de waterloop moeten op minstens 0,75 meter van de taludinsteek worden geplaatst; ● afsluitingen moeten geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 meter van de kruin van de waterloop, deze mogen de hoogte van 1,5 meter niet overschrijden; ● bomen langs de waterloop moeten op een tussenafstand van min. 10 meter te worden geplant; ● dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de werkstrook niet belemmeren en moeten gemakkelijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn. ● De 5-meter strook langs de waterloop mag niet worden opgehoogd. <p>Dit wil zeggen dat de bestaande bufferzone naar profiel, beplanting, inrichting, end. maximaal dient te worden doorgetrokken t.h.v. artikel 4 en de uitbreidingszone van het bedrijventerrein en dit om een uniform kwalitatief beeld te krijgen t.a.v. Noord de Noordvaart.</p> <p>perceel met ■ -aanduiding : dit heeft betrekking op het meest noordelijk perceel, niet behorende tot het bedrijventerrein Noord de Noordvaart. lijst streekeigen beplanting : zie bufferzone oostelijke zonegrens (4)</p>

ARTIKEL 2: ZONE VOOR BUFFER

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> • Specifieke bepalingen voor de nieuw in te richten bufferzone, t.h.v. de oostelijke zonegrens (4) <ul style="list-style-type: none"> • combinatie van (1) : <ul style="list-style-type: none"> ◦ streekeigen uniforme haag, met een hoogte variërende tussen 1,80 en 2 meter. ◦ dubbele streekeigen bomenrij in hoogstambomen, in combinatie met langsracht. • of combinatie van (2) <ul style="list-style-type: none"> ◦ streekeigen houtkant, gevarieerd aangelegd naar breedte, hoogte en soorten en met voldoende speelsheid ◦ streekeigen enkele bomenrij in hoogstambomen, in combinatie met langsracht • De bufferzone dient integraal ontwikkeld te worden volgens één concept. • Deze bufferzone bedraagt minimum 12 meter. <p>2.1 Realisatie en onderhoud</p> <p>De bufferzone voor het bedrijventerrein dient te worden aangelegd door de terreinontwikkelaar en te worden aangelegd en beplant uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het einde van de infrastructuurwerken. Deze groenaanplant dient op een ordentelijke en vakkundige manier in stand te worden gehouden, zodat deze ten allen tijde haar functie kan vervullen. De terreinontwikkelaar staat in voor de aanleg van de bufferzone. De bufferzone dient steeds kwalitatief te worden gehandhaafd en onderhouden, dit door de terreinontwikkelaar en/of de stad.</p> <p>De bufferzone voor het individueel perceel ten noorden van het bedrijventerrein dient te worden aangelegd en onderhouden door de bouwheer/eigenaar van het perceel.</p> <p>Een beheersplan dient opgesteld te worden i.f.v. de beoogde principes i.f.v. landschapsinrichting.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • (1) Bij de inrichting van de bufferzone kan gekozen worden voor een meer open bufferzone, waarbij maximaal ingespeeld wordt op het bestaande landschapskarakter van de omgeving, nl. het vrij open polderlandschap met lineaire hoogstammige beplanting. Hierbij is het dus niet de bedoeling om een gesloten bufferzone te creëren, maar een open en transparante overgangszone te ontwikkelen, de bufferzone is een landschapsversterkend element. De dubbele bomenrij dient niet hierbij niet als een dreef te worden aangelegd , de bomen kunnen op gevarieerde plaats van elkaar gepositioneerd worden. Dit impliceert dat de bedrijfsgebouwen vrij visueel zichtbaar zijn vanuit het landschap, de relatie met het landschap dient dan ook maximaal te worden benut. Randvoorwaarden naar vormgeving, materiaalgebruik, stapeling, oriëntatie leefruimtes in de inrichtingsvoorschriften garanderen een kwalitatieve invulling. • (2) de combinatie van een houtkant en een enkele bomenrij genereren een iets meer gesloten bufferzone. De bomenrij dient te bestaan uit hoogstamgewas, welke tevens refereert naar het open polderkarakter. <p>Voorbeelden van streekeigen beplanting :</p> <ul style="list-style-type: none"> • streekeigen bomen : Zomerlinde, Winterlinde, zomereik, populier; enkel oude variëteiten zoals Marilandica, Regenerata, Robusta,... • streekeigen Houtkant : Eénstijlige meidoorn, sleedoorn, Zwarte els, Schietwilg, kraakwilg,... • streekeigen haag : Eénstijlige meidoorn, Zwarte els,... 

ARTIKEL 3: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS MET INTERNE ONTSLUITINGSFUNCTIE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en daarbijhorende vrije ruimten met een erfontsluitingsfunctie van de kavels.</p> <p>2 inrichting en beheer</p> <p>De aanleg ervan dient een goede en vlotte verkeersafwikkeling, in het bijzonder voor vrachtverkeer naar het hogere wegennet te bewerkstelligen.</p>	<p>Deze bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie bedrijvigheid.</p> <p>Deze zone is bestemd voor het instand houden van de bestaande wegenis, alsook een bestaande private dienstweg op te nemen in het openbaar domein.</p>

ARTIKEL 4: ZONE IN FUNCTIE VAN GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>1.1 hoofdbestemming Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>1.2 nevenbestemming Een woning met een maximum vloeroppervlakte van 200 m² is toegelaten i.f.v. een conciërgewoning. Dit gebouw dient fysiek deel uit te maken van de bedrijfsgebouwen i.f.v. de hoofdbestemming.</p> <p>2 flexibele zonegrens</p> <p>De zonegrenzen binnen onderhavige zone zijn flexibel en kunnen verschuiven t.a.v. artikel 1: zone voor lokale bedrijvigheid, onder de volgende voorwaarden .</p> <ul style="list-style-type: none"> • De oppervlakte van onderhavige zone bedraagt 1,5 ha. • De zone dient aan te sluiten met het bestaande containerpark binnen artikel 1. <p>3 inrichting en beheer</p> <p>3.1 inplanting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De inplanting van de bouwconstructies is vrij, mits volgende bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> • maximale bundeling; • T.o.v. de zonebegrenzing dient de inplanting op minimum 5 meter te gebeuren. 	<p>Deze bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen.</p> <p>Deze locatie dient voor de herlocalisatie en inrichting van de gemeentelijke diensten. zoals de verdere inrichting van het containerpark, technische diensten, opslag van goederen en materialen in functie van deze technische diensten.</p> <p>De exacte ligging en vorm van de zone is afhankelijk van het nog te bepalen ontsluitingsprofiel. De zone is exact 1,5 hectare en dient 1 geheel te vormen met het bestaande containerpark.</p>

ARTIKEL 4: ZONE IN FUNCTIE VAN GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>3.2 bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none">• De gebouwen moeten qua uitzicht een plat dak hebben, met aan alle zijden een horizontale dakrand. Licht hellende daken kunnen enkel worden toegelaten voor zover de nok lager is dan de horizontale dakrand.• de maximale dakrandhoogte bedraagt 10 meter.• De hoogte van technische elementen mogen beperkt van bovenvermelde bepalingen afwijken, mits ruimtelijk aanvaardbaar. Hun hoogte dient evenwel beperkt te blijven tot de minimum hoogte voorgeschreven door de fabrikant of installateur, voor de goede werking van de technische installatie. <p>3.3 inrichting niet-bebouwde ruimte:</p> <p>De niet-bebouwde delen kunnen voor maximaal 90% van de oppervlakte worden verhard ten behoeve van opritten, de aanleg van parkeervoorzieningen, niet-overdekte stapelruimte en werkplaatsen en interne ontsluiting. Er dient zoveel als mogelijk gebruik te worden gemaakt van waterdoorlatende materialen. De toegangswegen dienen beperkt te blijven en zoveel mogelijk gebundeld te worden.</p> <p>Minimum 10% van de niet-bebouwde ruimte dient te worden voorzien van groenaanleg. Enkel streekeigen beplanting is toegelaten.</p> <p>3.4 afsluitingen</p> <p>Ter hoogte van de zonegrenzen dient een esthetisch verantwoorde afsluiting in duurzaam materiaal (draadafsluiting in zwart) en/of levende hagen te worden voorzien. Deze afsluitingen zijn maximaal 2,50 meter hoog.</p>	

ARTIKEL 5: ZONE VOOR WATERLOOP

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor waterweginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het functioneren of de aanpassing van de waterweg en zijn aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie- infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>2 inrichting en beheer</p> <p>Binnen deze zone is geen bebouwing toegelaten, met uitzondering van constructies verwant aan de hoofdbestemming.</p> <p>Op de plaats waar de aanduiding i.f.v. fietspad de zone kruist, kan een brug en bijhorende constructies/infrastructuur over de weg i.f.v. fietsers- en voetgangers aangelegd worden.</p> <p>De bevoegde beheerder staat in voor toezichts- en onderhoudswerken.</p>	<p>Deze bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie lijninfrastructuur</p>

ARTIKEL 6 : AGRARISCH GEBIED

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1 bestemming

Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.

2 inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.

Deze bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie landbouw.

VERORDENEND	
VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie