

GEMEENTE HEUVELLAND
RUP Kern Wijtschate herziening
Stedenbouwkundige voorschriften

Voor Antea Group,	
Alexander Maekelberg, Ruimtelijk planner	
Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 26 juni 2017	
DE SECRETARIS, Sigurd Verstraete	DE VOORZITTER, Bert Doise
Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het gemeentehuis werd neergelegd van 13 juli 2017 tot 11 september 2017	
DE SECRETARIS, Sigurd Verstraete	DE BURGEMEESTER, Marc Lewyllie
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 6 november 2017	
DE SECRETARIS, Sigurd Verstraete	DE VOORZITTER, Bert Doise

COLOFON

Opdracht:

RUP Kern Wijschate herziening – Stedenbouwkundige voorschriften

Opdrachtgever:

Gemeente Heuvelland
Bergstraat 24
8950 Heuvelland (Kemmel)

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

Vestiging Gent:
Buchtenstraat 9
9051 Gent

T : +32(0)3 221 55 00

F : +32 (0)3 221 55 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2303543026.docx/ma

Datum:

oktober 2017

status / revisie:

Definitieve SBV

Vrijgave:

Alexander Maekelberg, Account Manager

Projectmedewerkers:

Alexander Maekelberg, erkend ruimtelijk planner

© Antea Belgium nv 2017

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

INHOUD

0	ARTIKEL 0 – ALGEMENE BEPALINGEN	2
0.1	OPGAVE VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE STRIIDIG ZIJN MET EN OPGEHEVEN WORDEN DOOR VOORLIGGENDE RUP.....	2
0.2	VERORDENENDE KRACHT VAN DE DIVERSE ELEMENTEN OPGENOMEN IN ONDERHAVIG RUP.....	2
0.3	BEHOUD EN INSTANDHOUDING VAN BESTAANDE REGELMATIG VERGUNDE GEBOUWEN, VERHARDINGEN EN ANDERE ELEMENTEN.	2
0.4	BEPALING OMTRENT DE HOOGTE.	3
0.5	VERKLARING BEGRIPPEN:	3
1	ARTIKEL 1 – ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	6
1.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	6
1.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	6
2	ARTIKEL 2 – ZONE VOOR AMBACHTEN EN KMO	10
2.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	10
2.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	11
3	ARTIKEL 3 – ZONE VOOR GROENBUFFER	16
3.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	16
3.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	16
4	ARTIKEL 4 – OPENBAAR DOMEIN	18
4.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	18
4.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	18
5	ONTSluitING GEMOTORISEERD VERKEER (BIJ WIJZE VAN AANDUIDING)	19
5.1	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	19

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>0.1 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met en opgeheven worden door voorliggend RUP</p> <p>De voorschriften van het RUP Kern Wijtschate (30/06/2011) worden opgeheven door voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan voor de delen die gelegen zijn binnen de contour van het plangebied.</p>
		<p>0.2 Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP.</p> <p>Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (rechterkolom) hebben verordenende kracht. De linkerkolom dient als toelichting bij de voorschriften gelezen te worden. Deze kolom is bijgevolg niet verordenend.</p>
		<p>0.3 Behoud en instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen.</p> <p>Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn, kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften.</p> <p>Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie in functie van een aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden.</p> <p>Instandhoudings -en verbeteringswerken aan deze gebouwen en elementen zijn toegelaten, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften. Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er sprake is van vervangingsbouw, dienen de voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.</p>

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>0.4 Bepaling omtrent de hoogte.</p> <p>De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst bij platte daken, tot aan de bovenkant nok bij hellende daken.</p> <p>Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.</p> <p>Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3.00 meter toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften.</p>
		<p>0.5 Verklaring begrippen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>vloeroppervlakte:</u> is de som van de vloeroppervlakten van alle bouwlagen gemeten tussen de buitenzijde van de gevels en boven het maaiveld, terrassen niet inbegrepen. - <u>bezettingspercentage:</u> is de verhouding van de grondoppervlakte van de bebouwing (footprint) met inbegrip van de bijgebouwen, ten aanzien van de oppervlakte van het volledige perceel. - <u>bebouwingspercentage:</u> is de verhouding van de grondoppervlakte van alle bouwwerken (verhardingen en dergelijke constructies geen gebouw zijnde niet inbegrepen) op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of het perceel.

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen

Richtinggevend	Verordenend	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><u>Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen.</u></p> <p>Werken en constructies i.f.v. openbaar nut = bv. onderhoud en inspectie van waterlopen.</p> <p>Milieutechnische ingrepen = bv. omleggen van waterlopen, aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, waterbeheersing, e.d.</p> <p>Onder bouwkenmerken wordt verstaan: inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ...</p> <p>De gemeente hanteert de volgende plantenlijst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hoogstambomen: Alnus glutinosa (Zwarte els); Carpinus betulus (Haagbeuk); Fraxinus excelsior (Gewone es); Salix alba (Schietwilg); Salix caprea (Boswilg); Ulmus laevis (Steeliep); - ander (bosgoed, heesters): Alnus glutinosa (Zwarte els); Carpinus betulus (Haagbeuk); Corylus avellana (Hazelaar); Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn); Fraxinus excelsior; Hedera helix (Klimop); Prunus spinosa (Sleedoorn); Rosa canina canina (Hondsroos); Rosa corymbifera (Heggenroos); Salix alba (Schietwilg); Salix caprea (Boswilg); Sambucus nigra (Vlier); Ulmus laevis (Steeliep); 		<ul style="list-style-type: none"> - <u>open afgewerkte (zij)gevel:</u> onder open afgewerkte (zij)gevel wordt verstaan: een gevel met dezelfde afwerkingsgraad als de voorgevel én met raam -en/of deuropeningen. - <u>Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen.</u> Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en de betreffende bestemmingszone. - <u>Streekeigen soorten.</u> Waar in de voorschriften sprake is van streekeigen soorten of waar een landschappelijke inkleding, groenbuffer dient aangelegd te worden, dient de beplanting voor 100% te bestaan uit streekeigen plantensoorten vermeld in de plantenlijst hieronder. - <u>Terreinophogingen.</u> Bij het ophogen van het perceel moet op de perceelsgrenzen het oorspronkelijke maaiveld behouden blijven, tenzij een ophoging ruimtelijk verantwoord is en de waterhuishouding niet wordt verstoord. De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren. - <u>Materialen.</u> De bouwmaterialen voor gevels en daken dienen zowel wat betreft substantie (soort materiaal) als qua kleur in harmonie te zijn met het voorkomen van de omliggende bebouwing en/of het straatbeeld

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>- streekeigen heesters voor gemengde haag: Ulmus laevis (Steeliep); Rosa canina canina (Hondsroos); Rosa corymbifera (Heggenroos); Sambucus nigra (Vlier); Fraxinus excelsior; Carpinus betulus (Haagbeuk)</p> <p><u>Materialen</u>: een voorkeur gaat naar traditionele bouwmaterialen zoals baksteen en dakpannen met een voorkeur voor rood en roodbruine kleuren.</p>		<p>positief beïnvloeden. De materialen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.</p>

1 Artikel 1 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: Deelzone 1: wonen Deelzone 2: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
		1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
De bestemmingszone omvat de Sint-Medarduskerk met een deel van het Kerkplein (deelzone 1) en de kleinschalige waterzuiveringsinstallatie (kwzi, reeds gerealiseerd) langs de Ieperstraat (deelzone 2).		<p>Zone bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen. Het betreft functies die verenigbaar zijn met de woonomgeving.</p> <p>In de zone met rode overdrukarcering (deelzone 1) is wonen eveneens toegelaten als hoofdbestemming.</p> <p>De deelzone 2 aan de Ieperstraat is bestemd voor een kleinschalige waterzuiveringsinstallatie (kwzi) en de daarbijhorende infrastructuur.</p>
		1.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
		1.2.1 Algemene inrichtingsstudie deelzone 1 <p>Er dient een inrichtingsstudie voor de volledige deelzone 1 opgemaakt te worden wanneer een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een bouwproject wordt ingediend.</p> <p>Deze 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 van het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft aan op welke manier de vergunningsaanvraag voldoet aan de voorschriften. Via de inrichtingsstudie moet de aanvrager van een vergunning inzicht geven in:</p>

1 Artikel 1 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> - De bestaande toestand van het terrein en de gebouwen, met een analyse van de verschijningsvorm en de bouwfysische toestand, de bouwkundige geschiedenis en inventarisatie van de erfgoedwaarden; - Het inrichtingsconcept van de site, zowel voor de inplanting en het ontwerp van de bebouwing, als voor de publieke en private groenruimtes. - De functionele invulling van de site en de woondifferentiatie met aanduiding van het aantal wooneenheden per woontypologie. - De landschappelijke inrichting van de site met aanduiding van de verhouding tussen verharde en onverharde ruimtes. - De relatie van de site met de omgeving. - Het behoud van de erfgoedwaarden. - De relatie tussen de historische en de nieuwe architectuur: hoe wordt het zicht op de kwalitatieve waarden van het erfgoed gevrijwaard en hoe sluiten volume en beeldtaal aan op die van de kerk.
		<p>1.2.2 Specifieke bepalingen m.b.t. de Sint-Medarduskerk</p> <p>Renovatie, verbouwing of uitbreiding dient in functie te staan van het authentieke karakter van deze bebouwing en het architecturaal geheel waartoe het behoort. Bouwkundige ingrepen dienen m.a.w. een ingetogen en terughoudende architectuur te hebben, waarbij de waarde van het kerkgebouw wordt ondersteund.</p>

1 Artikel 1 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Hout geniet de voorkeur als materiaalgebruik voor het schrijnwerk. Schrijnwerk in felle kleuren is niet toegelaten. Voor de kleur van het schrijnwerk genieten de volgende kleuren de voorkeur: zwartbruin, bruin en wit.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - bij restauratie, renovatie en verbouwing van de gevel dienen de authentieke kleur en materialen toegepast te worden. Authentiek materiaal- en kleurgebruik houdt in: baksteenarchitectuur. - het materiaalgebruik voor het schrijnwerk is vrij, doch felle kleuren zijn niet toegelaten. - Nieuwe constructies dienen naar volume en beeldtaal een onderdeel te vormen van de architectuur van de kerk, maar evengoed ook afgestemd te zijn op de morfologie van het dorp. <p>1.2.3 Bezettingspercentage</p> <p>Het maximaal bezettingspercentage voor deelzone 1 bedraagt 60%. In deelzone 2 zijn louter technische constructies in functie van openbaar nut toegestaan. Er wordt geen maximaal bezettingspercentage gedefinieerd.</p> <p>1.2.4 Inplanting</p> <p>Gebouwen zijn vrij in te planten binnen de zone. Binnen de deelzone 1 dient de 45°-regel t.o.v. de aanpalende woningen gerespecteerd. Er dient m.a.w. een bouwvrije afstand gerespecteerd t.o.v. aanpalende woningen, die minstens gelijk is aan de kroonlijst van het gebouw dat onderwerp vormt van de vergunningsaanvraag.</p> <p>1.2.5 Bouwhoogte en dakvorm</p> <p>Uitbreidingen, nieuwe gebouwen of constructies hebben een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen en een verplicht platte dakvorm.</p>

1 Artikel 1 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen		
Richtinggevend	Verordenend	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>1.2.6 Parkeren</p> <p>Elk project binnen deelzone 1 dient te voorzien in zijn eigen gegenereerde parkeerbehoefte.</p>

2 Artikel 2 – Zone voor ambachten en KMO		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid
		2.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
<p>De bestemmingszone omvat een voormalig tuincentrum langs de leperstraat, bestaande uit een loods en een serrecomplex.</p> <p>Het inplanten van inrichtingen die vallen onder het samenwerkingsakkoord van 21.06.1999 betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16 06 2001), is niet toegelaten binnen de zone.</p> <p>Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.</p>		<p>Deze zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid en kleine en middelgrote ondernemingen, voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn woonomgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.</p> <p>Binnen elke deelzone is één bedrijfswoning of conciërgewoning met een maximale grondoppervlakte van 200 m² toegelaten. Deze woning maakt integraal deel uit van de bedrijfssite en kan er niet van afgesplitst worden.</p> <p>Deze zone is bestemd voor de herlokalisatie van bestaande bedrijvigheid, kleinhandel of landbouwactiviteiten. De activiteiten binnen deze zone dienen lokaal van aard te zijn en mogen geen hinder (lawaai en licht) veroorzaken naar het aanpalende natuurgebied.</p> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten in de zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - activiteiten met een abnormale hinder en/of risico's; - seveso-inrichtingen; - tank -en servicestations. <p>Deelzone 2 kan niet worden ontwikkeld in functie van de uitbreiding van de activiteiten in deelzone 1.</p>

2 Artikel 2 – Zone voor ambachten en KMO		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		2.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
<p>Algemene inrichtingsstudie voor bedrijven:</p> <p>De algemene inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde lay-out van de volledige bedrijfssite gelegen binnen onderhavig gemeentelijk RUP grafisch, vergezeld van een toelichting, weer te geven.</p> <p>De algemene inrichtingsstudie dient gevoegd bij de (eerste) aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Alle volgende aanvragen dienen te kaderen binnen deze algemene inrichtingsstudie voor het bedrijf. Indien de toekomstplannen wijzigen en een vergunningsaanvraag afwijkt van deze initiële inrichtingsstudie, dan dient een nieuwe algemene inrichtingsstudie opgemaakt te worden.</p> <p>Teneinde over voldoende waterbergend vermogen te beschikken op de site, worden volgende zaken opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - waterdoorlatende verhardingen, tenzij dit om bepaalde redenen niet mogelijk is (vb. indien er gevaar optreedt voor bodemverontreiniging). - opvang van hemelwater afkomstig van daken naar reservoirs, voorzien van de nodige pompinstallatie om hergebruik van dit protere water af te dwingen. - opvang van hemelwater afkomstig van verhardingen naar dezelfde bovenvermelde reservoirs of bijkomende bufferbekkens (indien dit hemelwater door bepaalde verontreiniging niet herbruikbaar is). 		<p>2.2.1 Algemene inrichtingsstudie voor bedrijven</p> <p>Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient het bedrijf een algemene inrichtingsstudie te voegen.</p> <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 dient zowel de huidige als de gewenste lay-out van de gehele bedrijfssite weer te geven.</p> <p>De inrichtingsstudie dient volgende maatregelen weer te geven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de waterbeheersing; - de milieutechnische maatregelen; - de visuele integratie van het bedrijf in het landschap; - een gedetailleerde beplantingsstudie; - de stapelplaatsen in open lucht; - de publiciteitsvoorzieningen; - de parkeervoorzieningen; - de ontsluiting (in-/uitrit) op de openbare weg; - de impact van de beoogde werken op de omgeving.

2 Artikel 2 – Zone voor ambachten en KMO		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Voor de dimensionering van de reservoirs en de bufferbekkens worden de codes van goede praktijk en de richtlijnen van de overheid gevolgd.		<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze bestemmingszone zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, ondermeer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zuinig en compact ruimtegebruik; - voorziene parkeerplaatsen (zie 2.2.7); - kwalitatief kleur- en materiaalgebruik (zie 2.2.5); - landschappelijke inkleding van het bedrijf met kwalitatieve groenvoorziening; - waterbeheersing.
<p>Bebouwingspercentage is de verhouding tussen de totale oppervlakte van alle gebouwen binnen de deelzone ten aanzien van de totale oppervlakte van de deelzone.</p> <p>Het max. bebouwingspercentage is ingegeven vanuit de bestaande toestand, de nodige bouwvrije afstand t.o.v. de weg en de noodzakelijke landschappelijke inkleding-buffering van de (bedrijfs)activiteiten.</p> <p>Huidig bebouwingspercentage perceel 627G2: ± 20%</p>		<p>2.2.2 Bezettingspercentage</p> <p>Maximaal 30% van het deel van het perceel dat zich binnen deze bestemmingszone bevindt kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties. Minstens 25% dient onverhard en onbebouwd te blijven en als groene ruimte ingericht.</p> <p>Nieuwe verhardingen, inclusief de verhardingen van de interne wegenis en van parkeeroppervlaktes op vaste grond, moeten waterdoorlatend zijn, tenzij dit verboden wordt vanuit een andere regelgeving. Zuinig ruimtegebruik dient voorop te staan.</p> <p>Het waterbergend vermogen van de zone mag door de (her-)aanleg van de zone niet verminderd worden.</p>

2 Artikel 2 – Zone voor ambachten en KMO		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Gegeven de vigerende wegnormen rond gewestwegen, ligt de ontworpen toekomstige rooilijn op 9 meter uit de as van de gewestweg. Er wordt daarnaast een achteruitbouwstrook van 8 meter opgelegd, waardoor de voorbouwlijn op minimum 17 meter uit de as van de weg is gesitueerd.		<p>2.2.3 Inplanting</p> <p>Gebouwen zijn vrij in te planten binnen de zone mits voldaan is aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De afstand t.o.v. de groenbuffer is minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte met een minimum van 4 meter; - De voorbouwlijn ligt op minimaal 17 meter uit de as van de weg.
		<p>2.2.4 Bouwvoorschriften:</p> <p>In de zone dient bijzondere aandacht te gaan naar de inpasbaarheid van de gebouwen en bijhorende activiteiten in het aangrenzende landschap. Het bedrijf in deze zone dient extra aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen én aan de aanleg van het bijhorende bedrijfsperceel (o.a. parking). De materiaal- en kleurkeuze van de bedrijfsgebouwen dienen te zorgen voor de integratie van het bedrijf in het aangrenzende landschap.</p> <p>De maximale bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 8.00 meter kroonlijsthoogte en 10.00 meter nokhoogte.</p> <p>Silo's, verluchtings- en rookkanalen, allen beperkt in grondoppervlakte, kunnen, in afwijking van voorgaande, een grotere hoogte hebben, maximaal gelijk aan hun afstand tot de zonegrens.</p> <p>De dakvorm is vrij.</p>
De toegepaste gevelmaterialen dienen de belevingswaarde en de beeldkwaliteit van de onmiddellijke omgeving te ondersteunen en te versterken.		<p>2.2.5 Materiaalgebruik</p> <p>Alle op te richten constructies en gebouwen dienen zowel naar vorm als wat betreft de materiaalkeuze (kleur, textuur, schaal) verenigbaar te zijn</p>

2 Artikel 2 – Zone voor ambachten en KMO		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Accenten: bijv. het schrijnwerk, plint, ...		met de woonomgeving. Tussen de bouwonderdelen onderling dient een eenheid in materialen nagestreefd te worden. Wit en lichtgrijs is niet toegelaten als gevelkleur met uitzondering van accenten.
		2.2.6 Publiciteit Per bedrijf is één publiciteitszuil van maximaal 3.00 meter hoogte op 0.90 meter breed toegelaten. Daarnaast kan publiciteit geïntegreerd worden binnen de gevelvlakken van het bedrijfsgebouw. Deze publiciteit dient steeds betrekking te hebben op de bedrijfs -en of handelsactiviteit.
		2.2.7 Parkeergelegenheid, laad -en losplaatsen Het bedrijf dient ervoor te zorgen dat er voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen voor bezoekers en personeel op eigen terrein voor handen is. Bovendien dient laden en lossen volledig op eigen terrein te gebeuren.
		2.2.8 Stapeling in open lucht In de zone is stapeling in open lucht toegelaten onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - maximale stapelhoogte van 3 meter; - stapelvrije strook van minstens 6 meter t.o.v. de zonegrens; - ingeval voorkomend: stapelvrije strook van minstens 1.50 meter t.o.v. de fiets -en voetgangersverbinding.

2 Artikel 2 – Zone voor ambachten en KMO		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>2.2.9 Buffering</p> <p>De realisatie van de groenbuffer (art. 3) dient in zijn geheel te geschieden gelijktijdig met de inrichting of herinrichting van de terreinen, gebouwen en constructies. Deze wordt uiterlijk afgetoetst bij de eerstvolgende stedenbouwkundige aanvraag na goedkeuring van het ruimtelijke uitvoeringsplan. Voor zeer beperkte wijzigingen aan de infrastructuur of gebouwen kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden. De groenbuffer dient gerealiseerd te zijn in het eerste plantseizoen na de verlening van de eerste vergunning voor t.h.v. de buffer ingeplante gebouwen en/of verhardingen.</p>

3 Artikel 3 – Zone voor groenbuffer		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen
		3.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
		De zone is bestemd voor de aanleg van een groenbuffer ter bevordering van de landschappelijke inkleeding van gebouwen en constructies in hun omgeving, ter beperking van de visuele hinder voor aangrenzende gronden en voor de opvang, retentie en afvoer van hemelwater.
		3.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
		<p>In deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van materialen, grondstoffen en het verharden van de oppervlakte is absoluut verboden. Binnen deze zone zijn geen constructies toegelaten, met uitzondering van een draadafsluiting met een maximale hoogte van 3,00 m.</p> <p>Binnen deze zone is elke verharding of toegang voor mechanisch verkeer verboden, behoudens de eventuele noodzakelijke doorgangen voor de landbouwactiviteiten/gemeenschapsvoorzieningen in de naburige percelen, voor zover het karakter van de groenbuffer niet wordt aangetast en indien deze worden aangelegd in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering.</p> <p>De groenbuffer wordt ingericht en gehandhaafd als groene ruimte. Deze zone kan bijdragen tot de groenbeleving en landschapsbeleving van het gebied. Zowel ecologisch beheerde bermen in combinatie met streekeigen laagstammig als hagen en hoogstammig groen zijn toegelaten in de zone. Bestaande kleine landschapselementen worden maximaal geïntegreerd in de groenbuffer.</p>

3 Artikel 3 – Zone voor groenbuffer

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>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.</p> <p>De realisatie van de groenbuffer dient in zijn geheel te geschieden gelijktijdig met de inrichting of herinrichting van de terreinen, gebouwen en constructies. Deze wordt uiterlijk afgetoetst bij de eerstvolgende stedenbouwkundige aanvraag na goedkeuring van het ruimtelijke uitvoeringsplan. Voor zeer beperkte wijzigingen aan de infrastructuur of gebouwen kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden. De groenbuffer dient gerealiseerd te zijn in het eerste plantseizoen na de verlening van de eerste vergunning voor t.h.v. de buffer ingeplante gebouwen en/of verhardingen.</p>

4 Artikel 4 – Openbaar domein		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
		4.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Onder gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut wordt verstaan: elektriciteitscabines, telefooncabines, schuilhokjes, ...		Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en pleinen en de daarbij horende functies van openbaar nut, zoals inrichtingen voor openbaar vervoer, straatmeubilair en verlichting. Binnen deze zone zijn eveneens gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut toegelaten, voor zover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruiker niet hinderen.
		4.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
		De ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein en het verblijfskarakter dienen hierbij centraal te staan.

5 Ontsluiting gemotoriseerd verkeer (bij wijze van aanduiding)		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.
		5.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
		Voor zover op het plan aangeduid met een pijlsymbool, kan de wegnis naar aanleiding van de betrokken stedenbouwkundige aanvraag verschuiven in de grootteorde van 10 meter t.a.v. de denkbeeldige as van het op het grafisch plan aangeduide pijlsymbool.