

GEMEENTE HEUVELLAND
RUP Ontsluitingsweg Clarebout
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 Ontsluitingsweg Clarebout – 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:

2303543028.docx/edw/ama

Datum:

oktober 2017

status / revisie:

Definitieve SBV

Vrijgave:

Alexander Maekelberg, Account Manager

Projectmedewerkers:

Alexander Maekelberg, erkend ruimtelijk planner

Evy De Wilde, 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	1
0.1	OPGAVE VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE STRIIDIG ZIJN MET EN OPGEHEVEN WORDEN DOOR VOORLIGGENDE RUP	1
0.2	VERORDENDE KRACHT VAN DE DIVERSE ELEMENTEN OPGENOMEN IN ONDERHAVIG RUP	1
0.3	BESTAANDE CONSTRUCTIES EN INFRASTRUCTUREN	1
0.4	BEPALING OMTRENT DE HOOGTE	2
0.5	KWALITEIT	2
0.6	INTEGRAAL WATERBEHEER.....	3
0.7	WERKEN/CONSTRUCTIES IN FUNCTIE VAN OPENBAAR NUT	3
0.8	STREEKEIGEN SOORTEN	4
0.9	BEGRIPPEN	4
1	ARTIKEL 1 – BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED	6
1.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	6
1.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	7
2	ARTIKEL 2 – OPENBAAR DOMEIN	10
2.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	10
2.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	10
3	ARTIKEL 3 – ZONE VOOR ONTSLUITING EN INTERNE CIRCULATIE	11
3.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	11
3.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	11
4	ARTIKEL 4 – ZONE VOOR AMBACHTEN EN KMO	12
4.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	12
4.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	12
5	ARTIKEL 5 – BUFFERZONE	14
5.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	14
5.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	14
	OVERDRUK – MILIEUTECHNISCHE EN VEILIGHEIDSMATREGELEN	16
5.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	16

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Voor de delen van het plangebied waar louter de overdrukzone voor milieutechnische en veiligheidsmaatregelen van toepassing is, betreft het een aanvulling op de inrichtingsvoorschriften van het RUP Kern Nieuwkerke. Er worden m.a.w. geen bestemmingen gewijzigd. De voorschriften van het RUP Kern Nieuwkerke blijven gelden, waar ze strijdig zijn met voorliggend RUP heeft dit laatste voorrang.		<p>0.1 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met en opgeheven worden door voorliggend RUP</p> <p>Bij de vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden de voorschriften van het gewestplan nr. 5 Ieper-Poperinge (K.B. 14/08/1978) en het RUP Kern Nieuwkerke (K.B. 10/08/2012), voor de delen gelegen binnen de plancontour, opgeheven. Dit geldt evenwel niet voor de delen waar enkel de overdrukzone voor milieutechnische en veiligheidsmaatregelen van toepassing is. Onderliggend hieraan zijn immers de voorschriften van het RUP Kern Nieuwkerke nog steeds van toepassing, voor zover deze niet strijdig zijn met de overdrukzone. Waar dit wel het geval is, krijgt de overdrukzone voorrang.</p>
		<p>0.2 Verordende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP</p> <p>Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht. De toelichting bij de voorschriften dient als richtinggevende interpretatie van de voorschriften gelezen te worden. Deze kolom is bijgevolg niet verordenend.</p>
		<p>0.3 Bestaande constructies en infrastructuur</p> <p>Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies, infrastructuur (onder meer verhardingen en installaties) en functies vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen en verhardingen voor zover de aanvraag betrekking heeft op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken;

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> - het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume.
		<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. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt hierbij maximum 0,40m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Bij een hellend terrein wordt het maaiveld ter plaatse van de beschouwde gevel als referentie genomen. Voor woningen wordt de maximale bouwhoogte uitgedrukt in aantal bouwlagen. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst of dakrand. Bij een hoogte uitgedrukt in aantal bouwlagen, wordt aan een bouwlaag een maximale hoogte van 3,50m toegekend.</p>
		<p>0.5 Kwaliteit</p> <p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke of bebouwde context, verenigbaarheid met de woonfunctie, kwalitatieve inrichting van zowel bebouwde als niet-bebouwde delen, afstemming op het schaalniveau van de omgeving en de impact op de verkeerssituatie. De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.</p>

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>Zuinig ruimtegebruik</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik.</p> <p>Voor de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat voldoende aandacht werd besteed aan zuinig ruimtegebruik.</p>
<p>De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing. Bestaande erfdienstbaarheden verbonden aan waterlopen blijven met de inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing. (wet van 28 december 1967 betreffende onbevaarbare waterlopen – art. 17)</p> <p>Al het afvalwater dient afgevoerd te worden naar de riolering, dan wel naar een IBA (Individuele Behandelingsinstallatie van Afvalwater).</p>		<p>0.6 Integraal waterbeheer</p> <p>In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de infiltratie en retentie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.</p>
		<p>0.7 Werken/constructies in functie van openbaar nut</p> <p>In alle zones voorzien in dit plan mogen kleine inrichtingen van openbaar nut zoals infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, telefoon, e.d.) opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving. Het plaatsen van windturbines is verboden.</p>

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De gemeente hanteert volgende streekeigen plantenlijst:</p> <p><u>Hoogstambomen:</u></p> <p>Alnus glutinosa (Zwarte els); Carpinus betulus (Haagbeuk); Fraxinus excelsior (Gewone es); Salix alba (Schietwilg); Salix caprea (Boswilg); Ulmus laevis (Steeliep);</p> <p><u>Andere (bosgoed, heesters):</u></p> <p>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);</p> <p><u>Streekeigen heesters voor gemengde haag:</u></p> <p>Ulmus laevis (Steeliep); Rosa canina canina (Hondsroos); Rosa corymbifera (Heggenroos); Sambucus nigra (Vlier); Fraxinus excelsior; Carpinus betulus (Haagbeuk).</p>		<p>0.8 Streekeigen soorten</p> <p>Waar in de voorschriften sprake is van streekeigen soorten of waar een landschappelijke inkleding - groenbuffer, buffering dient aangelegd te worden, dient de beplanting voor 100% te bestaan uit streekeigen plantensoorten.</p>
		<p>0.9 Begrippen</p> <p>Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Bezettingspercentage/bebouwingspercentage B/T</u>: de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het globale terrein of de kavel. Verhardingen worden niet meegerekend als bezetting/bebouwning.

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
-		<ul style="list-style-type: none"> - <u>Bestemming</u>: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kavelddeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. - <u>Onmiddellijke omgeving van het gebouw</u>: het betreft die delen van de eigendom waarop de gebouwen gelegen zijn en de ruimte die er zowel ruimtelijk als functioneel één geheel mee vormen (zoals oprit, tuin, ...) en bevinden binnen een straal van maximum 30m afstand van de uiterste grens van de bestaande hoofdzakelijk vergunde hoofdgebouwen. - <u>Rooilijn</u>: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen. - <u>Vergunde constructie</u>: een constructie waarvan de kenmerken en functies overeenstemmen met de stedenbouwkundige vergunning(en) en andere bouwvergunning(en) die ervoor zijn afgeleverd. - <u>Verharding</u>: alle bodembedekkingsmaterialen en behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken t.o.v. het oorspronkelijk bodemmateriaal. - <u>Zone</u>: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld gebruik bestemd is. - <u>Zonegrens</u>: grens tussen twee bestemmingszones.

1 Artikel 1 – Bouwvrij agrarisch gebied		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: landbouw
		1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Onder schuilhok wordt verstaan: een kleinschalig gebouw ter beschutting van vee.		<p>Deze zone is bestemd voor de professionele landbouw met een grondgebonden karakter. Nieuwe bebouwing is enkel toegelaten als schuilhok.</p> <p>Tevens zijn alle aanleg-, infrastructuur- en onderhoudswerken toegelaten in functie van de ontsluiting, drainage en bewerking van landbouwgronden, alsook infrastructuur- en onderhoudswerken in functie van trage wegen.</p> <p>De reservatiezone voor ontsluitingsweg met landschappelijke integratie is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een ontsluitingsweg en aanhorigheden; - de verplichte werken voor landschappelijke inpassing van de ontsluitingsweg, bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> o reliëfwijzigingen ten behoeve van het verzonken aanleggen van de ontsluitingsweg en/of het visueel afschermen van de ontsluitingsweg; o de heraanleg, de beplanting en het beheer van zones in aansluiting met de ontsluitingsweg. <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de ontsluitingsweg en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers en ecologische verbindingen, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>

1 Artikel 1 – Bouwvrij agrarisch gebied		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de ontsluitingsweg of de landschappelijke inpassing ervan gebruikt worden, dienen gebruikt te worden volgens de voorschriften van het bouwvrij agrarisch gebied.
		1.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
		<p>Bestaande kleinschalige landschapselementen zoals poelen, houtkanten, bomenrijen dienen maximaal behouden te blijven en waar mogelijk versterkt.</p> <p>Binnen deze zone kunnen wegen verruimd worden en nieuwe aangelegd in functie van landbouwverkeer, wandel- en fietsroutes en de erbij horende groenaanleg.</p> <p>Binnen de reservatiezone voor ontsluitingsweg met landschappelijke integratie kan een gunstige stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg of de wijziging van de ontsluitingsweg slechts verleend worden voor zover met de vergunningsaanvraag aangetoond wordt dat voldaan wordt aan volgende bindende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ontsluitingsweg is een 2x1 rijweg en heeft een minimale breedte van 7,00 meter; - de ontsluitingsweg biedt de mogelijkheid aan landbouwers van aanliggende percelen om via de weg hun gronden te bereiken; - Er dient verplicht een vrijliggend fiets- en wandelpad gerealiseerd, met een minimale breedte van 3,00m. Tussen het pad en de rijweg dient een groene berm gerealiseerd met een breedte van minstens 3,00 meter. Het pad dient bovendien aansluiting te geven op de bestaande fiets- en wandelinfrastructuur van de omgeving. De kruisende trage weg is aangegeven als overdruk op het grafisch plan.

1 Artikel 1 – Bouwvrij agrarisch gebied

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Kruisingen met bestaande wegen: Dit geldt telkens voor de eerste 50 meter van de ontsluitingsweg, vertrekkend vanaf de kruisingen met de Heirweg, Seulestraat, Korte Mooiaardstraat, voetweg. Dit voorschrift moet toelaten in te spelen op lokale situaties t.h.v. kruispunten, waarbij specifiek wordt gefocust op verkeersveiligheid en de buffering van aanpalende woningen. Zo kan ervoor worden gekozen om bv. ter hoogte van een bestaande woning 10,00m buffer aan één zijde van de weg te voorzien (tussen de woning en de weg) en 2,00m aan de andere zijde, samen met een berm van 1,00m tussen fiets-/wandelpad en ontsluitingsweg. De som van deze groenzones bedraagt nog steeds minimum 13,00m en komt overeen</p>		<p>Het fiets- en wandelpad langs de ontsluitingsweg dient aan te sluiten op deze trage weg;</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ontsluitingsweg wordt zodanig ontworpen dat deze wordt geïntegreerd in het omliggend landschap. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van (deels) verzonken wegprofielen, verhoogde bermen, of vergelijkbare oplossingen die de beeldwaarde van het landschap ondersteunen. Deze landschappelijke bufferzones hebben een minimale breedte van 5,00m vanaf de rand van de ontsluitingsweg of desgevallend het fiets- en wandelpad; - het lengteprofiel van de ontsluitingsweg volgt waar mogelijk het bestaande natuurlijk reliëf, uitgezonderd omwille van technische of veiligheidsredenen, of redenen van landschappelijke inpassing; - gegeven het bestaande reliëf dienen maatregelen genomen teneinde erosie door afstromend regenwater te vermijden; - verlichting(-sarmaturen) dienen te worden vermeden, tenzij dit omwille van veiligheidsredenen noodzakelijk blijkt; - De totale breedte van de infrastructuur, inclusief fiets- en wandelpad en landschappelijke bufferzones, bedraagt maximaal 40,00m. <p>Ter hoogte van kruisingen met bestaande wegen kan worden afgeweken van de voorgeschreven minimale breedtes van landschappelijke bufferzones en bermen, wanneer dit ingegeven is vanuit verkeersveiligheid en privacy van aangelanden. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat de samengestelde breedte van deze zones nog steeds minimaal gelijk moet zijn aan de som van de eerder voorgeschreven breedtes, dus minimaal 13,00m.</p> <p>Alle bovenstaande bindende voorwaarden dienen samen gerealiseerd als totaalproject, m.a.w. de ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer, de zachte ontsluitingswegen en de landschappelijke inpassingsmaatregelen</p>


1 Artikel 1 – Bouwvrij agrarisch gebied		
Richtinggevend	Verordenend	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
met de samengetelde minimale breedte over de rest van het tracé (2 x 5,00m langs weerszijden en een berm van 3,00m tussen fiets-/wandelpad en ontsluitingsweg).		<p>maken niet enkel deel uit van de vergunningsaanvraag, maar worden ook gelijktijdig uitgevoerd en dit voor de volledige zone die het voorwerp uitmaakt van de vergunning. De groenaanleg dient hierbij ten laatste te gebeuren in het eerste plantseizoen volgend op de aanleg van de weg.</p> <p>Het uitkijpunt 'De Walletjes' is aangeduid met een overdruk op het grafisch plan. Het dient ten allen tijde gevrijwaard en behouden te blijven.</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag wordt een groenplan gevoegd, dat invulling geeft aan bovenstaande voorwaarden. Dit groenplan heeft een informatief karakter en dient de vergunningverlener in staat te stellen te verifiëren of deze voorwaarden zijn ingevuld.</p>

2 Artikel 2 – Openbaar domein		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
		2.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Onder gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut wordt verstaan: elektriciteits- en 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.
		2.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
Volgens de voorschriften van de bevoegde overheid. De geldende rooilijnen dienen gerespecteerd te worden.		De ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein en het verblijfskarakter dient centraal te staan.

3 Artikel 3 – Zone voor ontsluiting en interne circulatie		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid
		3.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
		De zone is bestemd als ontsluiting van de bedrijfssite, private parkeerplaatsen, laad- en losplaats en stapelruimte. Bebouwing is verboden.
		3.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
Poorten dienen ingepast te worden in het totaalbeeld van de afsluiting.		De zone mag integraal verhard worden. Indien geen waterdoorlatende materialen gebruikt worden, moet het hemelwater worden opgevangen en afgeleid, ofwel naar regenputten, ofwel naar niet-verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen zonder te vervuilen. Stapelning in open lucht is niet toegelaten langs de openbare weg. Elders in de zone is stapelning in open lucht toegelaten onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> • maximale stapelhoogte van 3.00 meter; • stapelvrije strook van minstens 7 meter t.o.v. de zonegrens. Binnen onderhavige zone zijn afsluitingen toegestaan tot een maximum hoogte van 3m. Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen al dan niet met levende groenaanplanting en streekeigen hagen, eventueel met geïntegreerde poort. Muren tot een maximale hoogte van 3m zijn toegestaan indien zij bijdragen tot een beter landschappelijke integratie.

4 Artikel 4 – Zone voor ambachten en KMO		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid
		4.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
<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>De zone is bestemd voor het behoud van de historisch gegroeide bedrijfsactiviteiten (groentenverwerking) aan de Heirweg 26 te Nieuwkerke.</p> <p>Handel in functie van én ondergeschikt aan de bedrijvigheid is toegelaten. Zuiver commerciële activiteiten binnen deze zone zijn niet toegelaten.</p> <p>Volgende nieuwe 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.
		4.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
<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 propere 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>4.2.1 Bezettingspercentage</p> <p>De niet-bebouwde, niet voor groenaanplant (groenbuffer) en niet voor bovengrondse waterberging dienende perceelsdelen mogen volledig verhard worden. Nieuwe verhardingen, inclusief de verhardingen van de interne wegen en van parkeeroppervlaktes, moeten waterdoorlatend zijn, tenzij dit verboden wordt vanuit andere regelgeving.</p> <p>Het waterbergend vermogen mag door de (her-) aanleg niet verminderd worden.</p> <p>Binnen de zone, na aftrek van de overdrukken 'verharding' en 'achteruitbouwstrook' bedraagt het maximale bebouwingspercentage 100%.</p>

4 Artikel 4 – Zone voor ambachten en KMO		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>4.2.2 Inplanting</p> <p>Gebouwen zijn vrij in te planten binnen de bebouwbare zone.</p>
<p>De toegepaste gevelmaterialen dienen de belevingswaarde en de beeldkwaliteit van de onmiddellijke omgeving te ondersteunen en te versterken.</p> <p>Accenten: bijv. het schrijnwerk, plint, ...</p>		<p>4.2.3 Bouwvoorschriften</p> <p>Er dient bijzondere aandacht te gaan naar de inpasbaarheid van de gebouwen en bijhorende activiteiten in de dorpskern en het aangrenzende landschap. Bedrijven in deze zone moeten extra aandacht 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 dient te zorgen voor de integratie van het bedrijf in de dorpskern en het aangrenzende landschap.</p> <p>Alle op te richten constructies en gebouwen dienen zowel naar vorm als wat betreft de materiaalkeuze (kleur, textuur, schaal) verenigbaar te zijn 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.</p>
<p>Het referentiepeil is gelegen ter hoogte van de zuidoostelijke hoek van het administratiegebouw.</p>		<p>4.2.4 Bouwhoogte</p> <p>De maximale bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 12m t.o.v. referentiepeil.</p> <p>Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor silo's, verluchtungs- en rookkanalen, allen beperkt in grondoppervlakte én mits deze ingeplant worden op minimum een zelfde afstand van de eigendomsgrenzen als hun bouwhoogte. De dakvorm is vrij te kiezen.</p>

5 Artikel 5 – Bufferzone		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid
		5.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
		Deze zone moet integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. Een gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan moeten gevoegd worden bij elke bouwaanvraag.
		5.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
<p>Begroeide constructie: systeem waarbij visuele groene buffering wordt bekomen door het laten begroeien van een daartoe specifiek bestemde constructie. Onderstaande beelden dienen ter referentie:</p> 		<p>20 % van deze groenaanleg dienen te bestaan uit wintergroene struiken en/of bomen (bladhoudende beplantingen en/of naaldhout). Op de grens met het openbaar domein kan deze buffering worden opgevat als een begroeide constructie.</p> <p>Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen verboden.</p> <p>Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor het mechanisch verkeer absoluut verboden.</p> <p>Deze bufferzone dient om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het bedrijf visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen. Indien nodig kan het reliëf gewijzigd worden maar er moet steeds aan de buitengrenzen van het terrein een goede aansluiting met het bestaande maaiveld verzekerd worden, tevens moet aandacht besteed worden aan het afwateringsprobleem; • een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving;

5 Artikel 5 – Bufferzone		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> • te beletten dat dit bedrijf zijn activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting ...) uitbreidt naar aanpalende percelen. <p>In de omgeving van de waterzuivering dient maximaal gestreefd naar gemengde bladhoudende beplantingen teneinde de waterzuivering niet te schaden of de goede werking ervan niet in het gedrang te brengen.</p> <p>In de bufferzone kunnen infrastructuurwerken aangebracht worden om het oppervlaktewater vertraagd af te voeren, op voorwaarde dat de visuele buffering van het bedrijf gewaarborgd blijft.</p> <p>Draad- en/of metaalafsluitingen van maximum 3m hoog en voorzien aan de binnenzijde van de buffer.</p>

Overdruk – Milieutechnische en veiligheidsmaatregelen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.
		5.3 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
Hiermee worden (niet-limitatief) constructies bedoeld zoals bv. akoestische schermen en omkastingen, zuiveringstechnieken voor lucht en geur, blussystemen, draagstructuren voor brandgevoelige nutsvoorzieningen en die kabels of leidingen zelf, doorgangen voor prioritaire voertuigen of al dan niet afgeschermdde evacuatie routes voor personeel,... Het betreft constructies die een optimalisatie van de impact van de bedrijvigheid op mens en/of omgeving betekenen. Deze worden hoofdzakelijk buiten de bedrijfsgebouwen geplaatst of aangelegd maar hebben een beperkte ruimtelijke impact. Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen dient de nodige aandacht besteed te worden aan de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de effectiviteit van de bufferzones.		In deze overdrukzone kunnen, al dan niet in afwijking van de overige geldende stedenbouwkundige voorschriften, constructies andere dan gebouwen worden opgericht met het oog op het beperken van de milieu-impact van de bedrijfsactiviteiten en het verbeteren van de veiligheid op en rond het bedrijfsterrein. Als ze in de bufferzone worden ingeplant mogen deze constructies de goede werking en de esthetische waarde van de bufferzone niet aantasten.