

RUP 'Oudenaardebaan' – Stedenbouwkundige voorschriften Gemeente Kluisbergen

Maart 2012



Opdracht: RUP 'Oudenaardebaan'

Opdrachtgever:

Gemeentebestuur Kluisbergen
Parklaan 16
9690 Kluisbergen

Opdrachthouder:



Adoplan bvba
Vaartlaan 28/1
9800 Deinze

Tel: 09/241.53.70
Fax: 09/241.53.79

office@adoplan.be
www.adoplan.be

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN

OP BEVEL:

.....
DE VOORZITTER DE SECRETARIS ZEGEL DER GEMEENTE

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTEHUIS WERD NEERGELEGD

VAN: TOT:.....

OP BEVEL:

.....
DE BURGEMEESTER DE SECRETARIS ZEGEL DER GEMEENTE

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN

OP BEVEL:

.....
DE VOORZITTER DE SECRETARIS ZEGEL DER GEMEENTE

GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR DE BESTENDIGE DEPUTATIE OP

.....
DE GEDEPUTEERDE, VERANTWOORDELIJK VOOR RUIMTELIJKE ORDENING

VOOR STUDIEBUREAU ADOPLAN BVBA.

.....
SANNE VERVALLE, RUIMTELIJK PLANNER

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

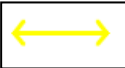
Dit RUP vervangt de bestemming van het gewestplan Oudenaarde (K.B. 24 februari 1979). De voorschriften opgenomen in dit RUP vervangen de algemene voorschriften voor agrarisch gebied en woongebied van het gewestplan.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
ART. 1: ALGEMENE BEPALINGEN	
a. <u>Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieu-technische ingrepen</u> - Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieu-technische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone. b. <u>Publiciteit</u> - Publicitaire voorzieningen zijn toegelaten op de bedrijfspercelen. Voor publiciteit geldt: - De totale oppervlakte van de reclameborden wordt beperkt tot 10 m² (alles inbegrepen, zowel reclame op de gevels als borden op het terrein) per bedrijf; - Inplanting: op minstens 3 meter van de rooilijn; - Enkel bedrijfsgerichte publiciteit is toegelaten. c. <u>Onverharde delen</u> - Het niet-bebouwde en onverharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig onderhouden. d. <u>Waterbeheerswerken</u> - Alle constructies, werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de waterbeheerswerken zijn mogelijk in alle bestemmingszones voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. Hiermee wordt o.a. het wijzigen van waterlopen en het aanleggen van waterbekkens bedoeld. - Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de aanleg van het bedrijventerrein niet verminderd worden. De afvoer van het hemelwater op de daken van de gebouwen en de verharde oppervlakken, moet worden opgevangen in voldoende gedimensioneerde reservoirs en bufferbekkens.	Deze algemene bepalingen zijn van toepassing op alle bestemmingszones binnen de perimeter van dit RUP. Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
- Hergebruik van hemelwater is verplicht. Vervuild regenwater dient gebufferd en afgevoerd te worden naar de riolering of gezuiverd op eigen terrein alvorens lozing of hergebruik. e. <u>Archeologie</u> - Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zoekzones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van boring en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden aangeduid, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd. f. <u>Bestaande gebouwen en constructies</u> - Bestaande, hoofdzakelijk vergunde gebouwen en constructies die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften, kunnen in stand gehouden of verbouwd worden binnen het hoofdzakelijk vergund volume. Bij uitbreiding of herbouw gelden de voorschriften van voorliggend RUP. g. <u>Veiligheid</u> - Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken en waarvoor een veiligheidsrapport vereist is als gevolg van de toepassing van de milieuwetgeving, zijn niet toegelaten.	Deze bepaling slaat op inrichtingen die vallen onder toepassing van de Seveso-wetgeving.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
ART. 2: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVEN (<i>categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</i>) <u>Bestemming</u> Deze zone is bestemd voor lokale bedrijven met een van volgende hoofdactiviteiten: – productie, verwerking en bewerking van goederen; – verwerking en bewerking van grondstoffen; – logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie); – dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten leveren aan andere bedrijven). Volgende activiteiten zijn toegelaten: – gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een bedrijventerrein inclusief interne wegenis, infiltratievoorzieningen, wateropvang- en afvoer; – herstellen, heraanleggen, of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen; – aanleg van fiets- en voetgangersverbindingen; – reliëfwijzigingen noodzakelijk voor realisatie van de bestemming; – kantoren in functie van een bedrijfsactiviteiten die fysiek op dezelfde site aanwezig is. Volgende activiteiten zijn <u>niet toegelaten</u>: – kleinhandel; – autonome kantoren. <u>Inrichting</u> Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning met betrekking tot de ontwikkeling van de bestemming en bij iedere daaropvolgende aanvraag dient een inrichtingsstudie gevoegd te worden. De inrichtingsstudie dient zowel de huidige als de gewenste indeling van het volledige bedrijventerrein weer te geven. In het bijzonder dient de inrichtingsstudie de percelering (rekening houdend met zorgvuldige ruimtegebruik), de maatregelen naar waterbeheersing (de nodige voorzieningen inzake waterafvoer en buffering), de wijze van aansluiting op de N8, de interne circulatie en parkeerproblematiek, de milieutechnische maatregelen, de beeldkwaliteit, de visuele integratie van het plangebied in het landschap en de impact van de beoogde werken op de omgeving nauwkeurig weer te geven. De inrichtingsstudie zal inzake waterbeheersing dienen aan te geven hoe de nodige voorzieningen en buffering binnen het plangebied zullen worden gerealiseerd.	
Kleinhandel en kantoren die niet gekoppeld zijn aan een bedrijfsactiviteit horen niet thuis op een bedrijventerrein. De inrichtingsstudie is niet nodig voor werken met betrekking tot de aanwezige zonevreemde woningen binnen de zone, zo lang deze niet gekoppeld zijn aan een bedrijfsactiviteit.	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Minstens volgende <u>inrichtingsprincipes</u> dienen gerespecteerd te worden: – de perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt maximaal 5.000 m². – de maximale bouwhoogte bedraagt 12,00m; – bebouwing dient worden opgericht op minstens 6,00m van de plangrenzen indien het om bebouwing gaat van max. 6,00m hoogte. Bij elke bijkomende 2,00m bouwhoogte, dient een extra meter afstand tot de plangrenzen worden aangehouden; – de maximale bouwhoogte geldt niet voor eventueel noodzakelijke schoorstenen, verluchtingskanalen en antennes gekoppeld aan de bedrijfsvoering, voor zover deze maximum 2 % van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op minimum dezelfde afstand van de RUP-grenzen, als hun hoogte; – het bouwvolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale esthetische integratie van de bedrijfsgebouwen garanderen in hun omgeving; – gebouwen dienen maximaal gegroepeerd te worden waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat, bedrijfsgebouwen worden uitgebreid aansluitend op een bestaand gebouw en er wordt maximaal gebouwd in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat; – kantoren en toonzalen worden toegelaten op voorwaarde dat deze gekoppeld zijn aan de productie-activiteit van individuele bedrijven en voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken; toonzalen mogen maximum 25% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte bedragen ongeacht op welk niveau zijn worden ingericht. – Er kan per bedrijfsperceel één bedrijfswoning opgericht worden op voorwaarde dat deze geïntegreerd zijn in de bedrijfsgebouwen en dat ze een maximale vloeroppervlakte van 200m² hebben. De woonfunctie dient altijd ondergeschikt te zijn aan de bedrijfsfunctie; – Bedrijven die palen aan de N8 of aan de Berchemstraat, zijn niet toegelaten om buitenopslagruimte te voorzien aan de tussen de bedrijfsgebouwen en de vernoemde straten. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de architecturale kwaliteit van de bedrijfsgebouwen en terreinaanleg langsheen deze wegen.	Via het vastleggen van een maximale perceelsoppervlakte wordt ervoor gezorgd dat er zich enkel lokale bedrijven vestigen. Er wordt een maximale bouwhoogte vastgelegd om de impact op het landschap te beperken. De afwerking van de bedrijven richting de N8 en de Berchemstraat vraagt een kwalitatieve oplossing zowel voor de gebouwen als de terreinaanleg.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Overdruk: indicatieve ontsluiting  De interne wegenis van de zone voor lokale bedrijven dient gebundeld te ontsluiten ter hoogte van de indicatieve aanduidingen. Deze ontsluiting moet aansluiten op het kruispunt van de Berchemstraat en de N8 of op de bestaande dreef die het bedrijf Van Maercke ontsluit. De as van deze indicatieve ontsluitingen kan max. 10 m worden verplaatst in functie van de technische realiseerbaarheid van deze ontsluitingen of op basis van adviezen van de wegbeheerders. De bedrijven die grenzen aan deze ontsluitingsweg dienen ontsloten te worden via deze weg en niet via de N8 of de Berchemstraat. De interne wegenis dient achteraan aan te sluiten op de zone voor regionale bedrijvigheid. Overdruk: fase 2  De zone gelegen binnen deze overdruk kan pas ontwikkeld worden nadat minstens 75% van de bedrijfspercelen in de zone niet getroffen door de overdruk zijn ingevuld én nadat de ontsluitingsweg op de N8 en de Berchemstraat, alsook de zone voor buffer (zie art. 5) is gerealiseerd.	Zodoende worden geen bijkomende rechtstreekse ontsluitingen op de N8 gegenereerd. Op deze wijze kunnen de regionale bedrijven op termijn ontsluiten via dezelfde ontsluitingsweg. Deze fasering laat toe om eerst een kwalitatieve inrichting van de eerste zone te bekomen met inbegrip van de nodige wegenis en buffering. Een bedrijfsperceel is ingevuld wanneer de kavel ofwel verkocht is, ofwel bebouwd is met een bedrijfsgebouw.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
ART. 3: ZONE VOOR REGIONALE BEDRIJVEN (<i>categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</i>) <u>Bestemming</u> Deze zone is bestemd voor regionale bedrijven met een van volgende hoofdactiviteiten: – productie, verwerking en bewerking van goederen; – verwerking en bewerking van grondstoffen; – logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie); – dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten leveren aan andere bedrijven). Volgende activiteiten zijn toegelaten: – gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een bedrijventerrein inclusief interne wegenis, infiltratievoorzieningen, wateropvang- en afvoer; – herstellen, heraanleggen, of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen; – aanleg van fiets- en voetgangersverbindingen; – reliëfwijzigingen noodzakelijk voor realisatie van de bestemming; – kantoren in functie van een bedrijfsactiviteiten die fysiek op dezelfde site aanwezig is. Volgende activiteiten zijn niet toegelaten: – kleinhandel; – autonome kantoren. <u>Inrichting</u> Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning met betrekking tot de ontwikkeling van de bestemming en bij iedere daaropvolgende aanvraag dient een inrichtingsstudie gevoegd te worden. De inrichtingsstudie dient zowel de huidige als de gewenste indeling van de volledige bedrijfssite waarop de aanvraag betrekking heeft weer te geven. In het bijzonder dient de inrichtingsstudie de inplanting van de gebouwen (rekening houdend met zorgvuldige ruimtegebruik), de maatregelen naar waterbeheersing (de nodige voorzieningen inzake waterafvoer en buffering), de wijze van aansluiting op de N8, de interne circulatie en parkeerproblematiek, de milieutechnische maatregelen, de beeldkwaliteit, de visuele integratie van het plangebied in het landschap en de impact van de beoogde werken op de omgeving nauwkeurig weer te geven. De inrichtingsstudie zal inzake waterbeheersing dienen aan te geven hoe de nodige voorzieningen en buffering binnen de bedrijfssite zullen worden gerealiseerd.	De regionale bedrijven Van De Wiele Rubber NV en Vanmaercke NV zijn reeds lang gevestigd op deze locatie. Het is wenselijk deze bedrijven te bestendigen en hun uitbreidingskansen te geven op maat van de draagkracht van de kern van Berchem. Het voorzien van een administratieve zetel is mogelijk indien dit gekoppeld is aan een andere activiteit zoals bv. productie, onderhoudscomplex voor voertuigen, distributiecentrum, ... Kleinhandel en kantoren die niet gekoppeld zijn aan een bedrijfsactiviteit horen niet thuis op een bedrijventerrein.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Volgende inrichtingsprincipes zijn van toepassing: – De perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt minstens 5.000m² – de maximale bouwhoogte bedraagt 12,00m; – bebouwing dient worden opgericht op minstens 6,00m van de plangrenzen indien het om bebouwing gaat met 6,00m hoogte. Bij elke bijkomende 2,00m bouwhoogte, dient een extra meter afstand tot de plangrenzen worden aangehouden; – de maximale bouwhoogte geldt niet voor eventueel noodzakelijke schoorstenen, verluchtingskanalen en antennes gekoppeld aan de bedrijfsvoering, voor zover deze maximum 2 % van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op minimum dezelfde afstand van de RUP-grenzen, als hun hoogte; – het bouwvolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale esthetische integratie van de bedrijfsgebouwen garanderen in hun omgeving; – gebouwen dienen maximaal gegroepeerd te worden waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat, bedrijfsgebouwen worden uitgebreid aansluitend op een bestaand gebouw en er wordt maximaal gebouwd in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat; – kantoren en toonzalen worden toegelaten op voorwaarde dat deze gekoppeld zijn aan de productie-activiteit van individuele bedrijven en voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken; toonzalen mogen maximum 25% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte bedragen ongeacht op welk niveau zijn worden ingericht. – Er kan per bedrijfsperceel één bedrijfswoning opgericht worden op voorwaarde dat deze geïntegreerd zijn in de bedrijfsgebouwen en dat ze een maximale vloeroppervlakte van 200m² hebben. De woonfunctie dient altijd ondergeschikt te zijn aan de bedrijfsfunctie; – Het is niet toegelaten om buitenopslagruimte te voorzien aan de tussen de bedrijfsgebouwen en de Berchemstraat. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de architecturale kwaliteit van de bedrijfsgebouwen en terreinaanleg langsheen deze wegen.	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
ART. 4: ZONE VOOR ACHTERUITBOUW (categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid)	
<u>Bestemming</u> Deze zone is bestemd voor de aanleg van groen, opritten, verhardingen en parkeergelegenheden. <u>Inrichting</u> Bij de inrichting van de achteruitbouwzone dient met volgende inrichtingsprincipes rekening gehouden te worden: ▪ Er is per bedrijf een groenaanleg verplicht van minstens 20% van de oppervlakte van de achteruitbouwzone waarop het bedrijf gelegen is; ▪ Gebouwen en opslag zijn niet mogelijk binnen deze zone; ▪ Het aantal toegangen tot het openbaar domein wordt per kavel beperkt tot 1. De toegang heeft een maximale breedte van 10 meter. Indien het bedrijfsperceel lokale bedrijvigheid grenst aan de ontsluitingsweg, kan geen toegang tot het openbaar domein voorzien worden doorheen de zone voor achteruitbouw. De toegang tot het perceel dient dan via de ontsluitingsweg voorzien te worden.	Deze achteruitbouwzone zorgt voor een duidelijke scheiding tussen het privaat en openbaar domein. Door deze een groene inrichting te geven, wordt de landschappelijke waarde van het bedrijventerrein versterkt.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
ART. 5: ZONE VOOR BUFFER (categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid) <u>Bestemming</u> Deze zone is bestemd voor de aanleg van een met planten voorziene buffer rond de bedrijvenzone. Deze bufferzone dient om de activiteiten visueel af te schermen en om een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving. <u>Inrichting</u> De buffer wordt beplant met inheemse, streekeigen en standplaatsgerichte struiken en hoogstammige bomen. Het wordt onderhouden als een dicht groenscherm. Bebouwingen, verhardingen en opslag zijn niet toegelaten. Enkel volgende werken en handelingen zijn toegestaan: ▪ Werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer. ▪ De aanleg van open grachten in functie van de buffering en afwatering van het bedrijventerrein. ▪ Het herstellen, (her)aanleggen, of verplaatsen van ondergrondse nutsleidingen is mogelijk. ▪ De aanleg van één fietsdoorsteek met een breedte van max. 3m naar de achterliggende oude spoorwegbedding. Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor een bedrijf gelegen binnen de perimeter van dit RUP, moet de zone voor buffer die gelegen is op de bedrijfsgrond van de vergunningsaanvrager integraal beplant zijn.	De zone voor buffer moet zorgen voor een duidelijke integratie van het bedrijventerrein in zijn omgeving. Deze wordt bekomen door het terrein af te schermen van het open landbouwgebied en het aanliggend woongebied. De realisatie van een toegang specifiek voor zwakke weggebruikers doet geen afbreuk aan de werking van de buffer.