

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

RUP BEKINA

PROVINCIE: OOST-VLAANDEREN

STAD: KLUISBERGEN

Dossier nr 45060- RUP BEKINA

<u>OPDRACHTGEVER</u>	<u>DATUM</u>	<u>ONTWERPFASE</u>	<u>OPGEMAAKT DOOR</u>
Stad Kluisbergen	13/08/18	Opmaak concept	Joshua Dandois
	21/09/18	Aanpassingen	Joshua Dandois
	26/10/18	Aanpassingen	Joshua Dandois
	13/12/18	Aanpassingen	Joshua Dandois
	25/03/19	Opmaak ontwerp dossier	Joshua Dandois
	26/06/19	Aanpassingen na overleg	Joshua Dandois
	13/09/19	Aanp. na adviezen	Joshua Dandois
	24/01/22	Doorstart RUP	Joshua Dandois
	07/06/22	Hern. Plenaire vergadering	Joshua Dandois
	08/09/22	Dos. voorlopige aanvaarding	Joshua Dandois
	23/02/23	Dos. Definitieve aanvaarding	Joshua Dandois

DE ONTWERPERS:

Frank VERMEERSCH
*Ruimtelijke planner / Lar.
Zaakvoerder*

RUP BEKINA

Versie: Opmaak voorontwerpRUP – Dossier voorlopige aanvaarding

OPMAAK: 23/02/23

Gemeente Kluisbergen
Ruimtelijke planner: Arne Debyttre
opgenomen in het Register van ruimtelijke planners van de Vlaamse Overheid,

Ontwerp voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op

De gemeentesecretaris,
Lotje Demedts

De Burgemeester
Philippe Willequet

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kluisbergen bevestigt dat onderhavig '*RUP BEKINA*' op het gemeentehuis ter inzage van het publiek werden neergelegd van '.....' tot en met '.....'.

Vanwege het college,

De gemeentesecretaris,
Lotje Demedts

De Burgemeester
Philippe Willequet

Onderhavig '*RUP BEKINA*' werd gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad van Kluisbergen in zitting van '.....'.

Vanwege de Raad,

De gemeentesecretaris,
Lotje Demedts

De Burgemeester
Philippe Willequet

INHOUDSTAFEL

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

DOSSIER NR 45060- RUP BEKINA.....	1
1. ALGEMENE BEPALINGEN	1
1.1 VERVANGING VAN BESTAANDE BESTEMMINGEN EN VOORSCHRIFTEN	1
1.2 BESTAANDE GEBOUWEN	1
1.3 AFSLUITINGEN.....	1
1.4 VORMGEVING	1
1.5 PUBLICITEIT	1
1.6 CATEGORISERING VAN ARTIKELS IN BESLUIT VAN VLAAMSE REGERING:	2
1.7 HINDER	2
1.8 WATERHUISHOUDING	2
1.9 WATERLOPEN EN ONDERHOUDSSTROKEN	3
1.10 MOBILITEIT	3
2. BEGRIPPENLIJST/TERMINOLOGIE	4
3. SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN	5
3.1 RUP BEKINA.....	5
Art. 1 Zone voor bedrijvigheid – Bebouwing toegestaan	5
Art. 2 Zone voor bedrijvigheid – Geen bebouwing toegestaan	9
Art. 3 Zone voor Groenbuffer	11
Art. 4 Zone voor bedrijvigheid met nabestemming groenbuffer.....	13
Art. 5 Overdrukzone – Onderhoudszone waterloop	14
Art. 6 Overdrukzone – Bouwhoogte MAX. 20 meter	17
Art. 7 Overdrukzone – Overdekking hoogte max. 12 meter	20
Art. 8 Overdrukzone – Bouwhoogte Max. 10 meter	23

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 VERVANGING VAN BESTAANDE BESTEMMINGEN EN VOORSCHRIFTEN

De voorschriften van het RUP primeren op eventueel bestaande verkavelingsvoorschriften, BPA's, RUP's.

1.2 BESTAANDE GEBOUWEN

Aan de bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen en functies, die niet beantwoorden aan de voorschriften van onderhavig RUP, zijn verbouwingswerken en/of verbeteringswerken toegelaten binnen het bestaande bouwvolume.

1.3 AFSLUITINGEN

Bestaande afsluitingen mogen behouden blijven.

Draadafsluitingen en/of levende afsluitingen met een max. hoogte van 2 m.

1.4 VORMGEVING

Alle constructies moeten duurzaam zijn en uit architectonisch oogpunt verantwoord zijn, wat de vormgeving en de aangewende materialen betreft. Dit eigen architecturale karakter zal veruitwendigd worden door accentuering van het gevelritme en de combinatie van kleuren en/of materialen. De architectuur dient het utilitaire karakter te overstijgen.

1.5 PUBLICITEIT

Publiciteit wordt toegelaten onder de volgende voorwaarden:

Publiciteit zal steeds voldoen aan de vigerende wetgeving. Dit omvat de huidige, hier vermelde geldende KB's en decreten, en toekomstige aanpassingen, toevoegingen en vervangingen.

- Het Koninklijk Besluit van 14 december 1959 betreffende het aanplakken en reclame maken (reclamewetgeving)

- Het Rooilijndecreet van 8 mei 2009

- Het Rooilijndecreet van 8 mei 2009 en de Koninklijke Besluiten van 1934 betreffende de achteruitbouwstroken langs rijkswegen:

- De Wegcode van 1 december 1975

- Het Vlarem II van 1 juni 1995

- Verordening publiciteitsinrichtingen van 05 mei 2017 (principiële goedkeuring)

- K.B. 4 juni 1958 betreffende bouwvrije stroken langs autosnelwegen

- Wet van 12 juli 1956 tot vaststelling van het statuut der autosnelwegen (met name artikel 10)

Publiciteit eigen aan de bestemming van een zone:

Onder bestemming van een zone die in aanmerking komt voor publiciteit verstaan we commerciële terreinen en gebouwen zoals bedrijfswoningen, toonzalen, nijverheid- en industriële gebouwen e.d.

De publiciteit kan voorzien worden aan de gebouwen of los ervan op het terrein.

Afstanden:

In geval er publiciteit geplaatst wordt mag deze los van de gevel geplaatst worden: op min. 2 m van de perceelsgrens en min. 1 m achter de rooilijn, voor zover de zichtbaarheid van het verkeer niet gehinderd wordt.

Hoogten:

De max. hoogte wordt bepaald in relatie tot de omgeving en afstand tot de perceelsgrens.

1.6 CATEGORISERING VAN ARTIKELS IN BESLUIT VAN VLAAMSE REGERING:

In de legende op het grafisch plan wordt aangegeven onder welke categorie (zoals beschreven in het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008) elke gebiedsaanduiding valt, dus welk artikel bij welke categorie hoort.

1.7 HINDER

De functies opgenomen in dit RUP zijn toegelaten voor zover ze geen abnormale hinder veroorzaken op stedenbouwkundig vlak. Dit houdt in: architecturale hinder, ruimtelijke hinder, abnormaal verwekken van mobiliteit of elementen die het goed functioneren van een buurt in het gedrang brengen. SEVESO-bedrijvigheid valt onder hinder, en wordt dus niet toegelaten binnen dit RUP.

1.8 WATERHUISHOUDING

Bij het verlenen van een vergunning dient het lozen van regenwater en afvalwater te gebeuren volgens de vigerende wetgeving, in dit geval de gewestelijke verordening inzake hemelwater, en bijhorende zoneringsplannen.

Door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid wordt aangedrongen om bij realisatie van verharde oppervlakten van meer dan 1000m², bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen te treffen om het effect van deze verhardingen te milderen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding. Ze worden opgesomd in het provinciaal beleidskader (zie <https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/waterlopen/watertoets.html>).

1.9 WATERLOPEN EN ONDERHOUDSSTROKEN

Enkele deelzones van het projectgebied zijn gelegen langs een waterloop, al dan niet geklasseerd.

Deze waterloop dient te allen tijde te worden behouden en vrijwaard.



Weergave waterloop van 2de categorie:

Voor waterlopen van 2de Categorie is steeds een onderhoudstrook van 5 m gemeten vanaf de kruin voorzien. Deze zone moet vrij zijn en blijven voor het onderhoud van de waterloop.

Bij een eventuele groeninrichting van deze zone wordt steeds voldaan aan de vigerende wetgeving en latere wijzigingen:

- Wet van 28 december 1967 betreffende onbevaarbare waterlopen
- KB van 05/08/1970 algemeen politiereglement van onbevaarbare waterlopen
- Decreet betreffende integraal waterbeleid van 18/06/2003

en wordt rekening gehouden met de afstandsregels rond aanplantingen en constructies:

- Afsluitingen op min. 1 m verwijderd van de kruin, max. 1.5 m hoogte.
- Geen grondbewerkingen, noch bemesting of pesticiden en herbiciden binnen de 1 m zone.
- 5 m zone vrijwaren van obstructies en constructies. Bemesting is niet toegestaan.
- Naaldbomen op min. 6 m verwijderd van de kruin.
- Geen overige constructies zijn toegestaan binnen de 5 m zone.

1.10 MOBILITEIT

Bij het inrichten van de Oviar-site, en dus van zodra een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het verder ontwikkelen van de site tussen de Berchemstraat en de Oudenaardebaan zal een mobiliteitstoets opgemaakt worden. Deze mobiliteitstoets maakt een kartering van de te verwachten mobiliteitsinvloeden op de N8, en bij uitbreiding het rondpunt N8 en N36.

2. BEGRIPPENLIJST/TERMINOLOGIE

Bebouwingspercentage: (terreinbezetting van bovengrondse constructies) de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken (uitgezonderd ondergrondse constructies of verhardingen) op terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het terrein of de kavel.

Hinder: Onder hinder wordt hier verstaan: abnormaal verwekken van mobiliteit, geluid of elementen die het goed functioneren van de nabije woonbuurt in het gedrang brengen.

Ruwbouw: Met ruwbouw wordt bedoeld een wind- en regendicht bouwvolume.

Publiciteit: publiciteitsinrichtingen maken reclame voor een al dan niet ter plaatse gevestigd bedrijf of activiteit.

Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.

Bouwvolume: de totale inhoud van een bouwwerk inclusief de dakconstructie.

Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar).

Verharding: alle bodembedekkingsmaterialen in functie van het betreedbaar maken van de ondergrond.

Semi-verhard: een verharding van het grondoppervlak door het gebruik van niet gebonden granulaten zoals dolomiet, boskiezel of steenslag. Ook de eventuele fundering en/of onderfundering is waterdoorlatend.

3. SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

3.1 RUP BEKINA

ART. 1 ZONE VOOR BEDRIJVGHEID – BEBOUWING TOEGESTAAN		
CAT. 2 BEDRIJVGHEID		
Niet verordenend - Toelichting		Verordenend
		Stedenbouwkundige Voorschriften
Bestemming		<u>Bestemming:</u> bestemd voor bedrijfsgebouwen (bv. burelen, loodsen, atelier, magazijn, tentoonstellingsruimten, etc.). Hierin kan maximaal één bedrijfswoning voorzien worden met een max. volume van 1000m³ per entiteit. Wordt niet toegestaan: - Afvalverwerking en/of verwerking van mest en slib - Detailhandel en logistieke functies. - Bedrijvigheid die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschrijdt

		De zone voor Bedrijvigheid - bebouwing toegestaan kan voor maximum 70% bebouwd worden voor de site tussen de Berchemstraat en de Rozenlaan. Voor de Oviar- en Indurubsite gelden de specifiek aangeduide grenzen op het grafisch plan. Voor de niet bebouwde delen van deze zone geldt: Bestemd voor onverharde of semi-verharde stapelplaatsen en/of exploitatieruimte in de open lucht, laad- en losplaatsen, parkeerplaatsen, bedienings- en brandweerwegen, verhardingen, toegangen tot achterliggende percelen, bufferzones en beplanting.
Inrichting	De indeling van het perceel zal stedenbouwkundig beoordeeld worden, en zal moeten voldoen aan de verschillende adviezen (zoals oa. het advies van de brandweer) Het projectgebied kent grote hoogteverschillen. Met name op de Indurub en Oviar sites. Het is daarom aangewezen vaste referentiepunten aan te houden voor de hoogten van de bouwvolumes. Zijnde voor de volumes op de Oviar- en Indurub site de huidige vloerplas van het bestaande Indurub gebouw 13.20 TAW. Voor gebouwen die grenzen aan de Berchemstraat het peil van de wegenis in de Berchemstraat, zijnde 14.90 TAW.	<u>Gebouwen / overdekte constructies:</u> <u>Bedrijfsgebouw:</u> <u>Hoogte der gebouwen:</u> De hoogte van de gebouwen wordt afgestemd op reeds bestaande gebouwen, en/of de omliggende gebouwen. - Er geldt een maximale bouwhoogte van 12 m. <u>Dakvorm:</u> Vrij te kiezen. Max bouwhoogte als hoogste punt bij andere vorm dan plat dak. <u>Inplanting:</u> Binnen de aangeduide zonering.

		<u>Materialen:</u> De kleuren en materialen moeten harmonisch aansluiten en zijn uitgevoerd in materialen die kunnen geïntegreerd worden in de omgeving. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze te bestaan. Alle contrasterende kleuren die visueel storend zijn in de bestaande omgeving en/of landschap zijn verboden. <u>Uitbreiding:</u> Een globaal omgevingsplan maakt integraal deel uit van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. Het groenplan, bedoeld om de buffer te realiseren, maakt deel uit van dit omgevingsplan en is verplicht te realiseren uiterlijk het eerstvolgende plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw. Het voorziet op deskundige wijze voldoende beplanting zoals voorzien op het bestemmingsplan en in de desbetreffende voorschriften. Instandhoudingwerken aan de bestaande vergunde gebouwen kunnen aanvaard worden zonder dat hiervoor de realisatie van de buffer gebeurd is. Na de aanplant dient men eveneens in te staan voor het onderhoud en de instandhouding van de buffer. <u>Volumes van de niet bebouwde delen:</u> Stapelplaatsen in open lucht hebben een max. hoogte van 6 m. <u>Verhardingen:</u> Binnen deze zone kan verharding worden aangelegd (inclusief halfverharding zoals b.v. dolomiet, betongrassdallen, grind,...). De vigerende wetgeving inzake hemelwater is van toepassing. Daarnaast dient het aanleggen van verharding ook steeds afgetoetst te
--	--	---

	Wanneer overwogen wordt verhardingen aan te leggen zal dit vooraf worden besproken met de vergunning verlenende overheid. Daarbij zal de noodzaak aangetoond worden, en de nodige ingrepen voorzien worden om te voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.	worden aan het provinciaal beleidskader inzake waterhuishouding. Het aanleggen van verhardingen zal steeds gebeuren in overleg met de vergunningverlenende overheid. Er geldt dus minimaal een meldingsplicht voor het aanleggen van verhardingen. <u>Publiciteit:</u> Is toegelaten volgens de algemene bepalingen – Publiciteit.
--	--	---

ART. 2 ZONE VOOR BEDRIJVGHEID – GEEN BEBOUWING TOEGESTAAN		
CAT. 2 BEDRIJVGHEID		
Niet verordenend - Toelichting		Verordenend
		Stedenbouwkundige Voorschriften
Bestemming		<u>Bestemming:</u> Onverharde of semi-verharde laad- en losplaatsen, parkeerplaatsen, bedienings- en brandweewegen, verhardingen, toegangen tot achterliggende percelen, en luifels of overdekte constructies dewelke volledig open dienen te blijven, het is niet toegestaan de zijden toe te maken. tuinconstructies, koeren, tuinen en hovingen, bufferzones en beplanting. Er wordt slechts 1 (gebundelde) toegang/ontsluiting toegestaan aan de N8, Oudenaardebaan. Deze kent een maximale breedte van 12 m.

Inrichting	Het toestaan van luifels/overdekte constructies betekent niet dat opslagplaatsen tot 6m hoogte mogen aangelegd worden; Dit onderdeel heeft enkel betrekking op vaste, open constructies. Algemeen dienen opslagplaatsen beperkt te worden zowel in volume als in hoogte en dienen deze zoveel mogelijk van het zicht onttrokken te worden.	<u>Volumes:</u> Gebouwen zijn niet toegelaten. Binnen deze zone is het toegestaan een luifel/overdekte constructie op te trekken met een max. hoogte van 6 m. Deze constructie moet aan alle zijden steeds open blijven. Voor deze constructies is de gabarietregel van toepassing. <u>Verharding:</u> De oppervlakte van deze zone mag voor max. 100% verhard worden (inclusief halfverharding zoals b.v. dolomiet, betongrassdallen, grind, ...), zolang voldaan kan worden aan de vigerende wetgeving inzake hemelwaterhuishouding. Eveneens rekening houdend met de niet-bebouwde oppervlakte van Art. 1. De niet-verharde zonering die in gebruik genomen wordt voor de bedrijvigheid, wordt beplant en/of bezaaid. <u>Publiciteit:</u> Is toegelaten volgens de algemene bepalingen – Publiciteit.
--------------------------	---	--

ART. 3 ZONE VOOR GROENBUFFER			
CAT. 2 BEDRIJVGHEID			
Niet verordenend - Toelichting		Verordenend	
		Stedenbouwkundige Voorschriften	
Bestemming	Binnen deze zone is het enkel toegestaan beplantingen aan te brengen, en deze te onderhouden, zodat een gesloten groen visueel scherm ontstaat naar de omgeving toe.	<u>Bestemming:</u> Bestemd voor een dichte/gesloten audiovisuele groenbuffer in (bestaande) streekeigen beplanting. Zijn niet toegestaan binnen deze zone: Gebouwen, constructies, exploitatieruimten, laad- en losplaatsen, opslag, stapelplaatsen, verhardingen, parkeerplaatsen, bedieningswegen en/of brandwegen, koeren en hovingen.	
Inrichting	De groene zones dienen een compleet en compact groenscherm te vormen met een afwisselende hoogte.	<u>Inrichting:</u> De zones die nog niet zijn aangeplant, dienen aangeplant te zijn ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw (wind- en waterdichte constructie) van vergunningsplichtige werken. De gemeente kan lasten en voorwaarden verbinden aan het verkrijgen van vergunningen en tijdelijke vergunningen met het oog op realisatie van de bufferzone en groenaanleg.	

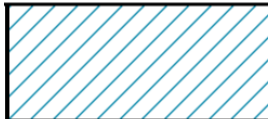
De groenbuffer doet dienst als beschermende afscherming naar de omgeving toe. Het is dan ook van belang dat de groenbuffer voldoende audiovisuele prikkels tegenhoudt. Dit kan enkel wanneer de buffer voldoende hoogte kent, en voldoende dichtheid om een gesloten scherm te verkrijgen. Voor buffers breder dan 2 meter wordt een intensief snoei-beheer vermeden. Deze buffers kennen een eerder losse groei met een minder frequente snoei. Voor levende afsluitingen wordt geopteerd voor streekeigen beplanting. Zo mogelijk met een gemengde samenstelling.	De buffer wordt bij voorkeur aangelegd in streekeigen beplanting met een mix aan soorten, en kent een voldoende hoge, dichte, gesloten structuur. Bij een vergunningsaanvraag wordt steeds een beplantingsvoorstel van de groenbuffer overgemaakt, waaruit blijkt dat deze voldoende hoog en gesloten is voorzien. <u>Beheer:</u> Na de aanplant dient men eveneens in te staan voor het onderhoud en de instandhouding van de buffer. De bufferzone is enkel betreedbaar voor onderhoud van de buffer. <u>Zijn verboden:</u> - alle vormen van verhardingen en opritten voor verkeer - alle soorten bebouwing - het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen, enz. <u>Afsluitingen:</u> Als afsluitingen zijn enkel levende – en/of draadafsluitingen toegestaan
--	---

ART. 4 ZONE VOOR BEDRIJVGHEID MET NABESTEMMING GROENBUFFER

CAT. 2 BEDRIJVGHEID



Niet verordenend - Toelichting		Verordenend
		Stedenbouwkundige Voorschriften
Bestemming		<u>Bestemming:</u> Voor deze zone gelden de voorschriften van Artikel 1 zone voor Bedrijvigheid tot de site gereorganiseerd wordt; hetzij een deel van de bestaande gebouwen worden vervangen door nieuwbouw of structurele werken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is. Daarna gelden de voorschriften van Artikel 2 zone voor groenbuffer.
Inrichting		Voor de inrichting van deze site wordt verwezen naar respectievelijk Artikel 1 zone voor Bedrijvigheid tot de site gereorganiseerd wordt; hetzij een deel van de bestaande gebouwen worden vervangen door nieuwbouw of structurele werken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is. Daarna gelden de voorschriften van Artikel 2 zone voor groenbuffer. <u>Publiciteit:</u> Is niet toegelaten.

ART. 5 OVERDRUKZONE – ONDERHOUDSZONE WATERLOOP			
CAT. 2 BEDRIJVGHEID			
Niet verordenend - Toelichting		Verordenend	
		Stedenbouwkundige Voorschriften	
Bestemming		<u>Bestemming:</u> Zone voor een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is. Bestemd voor het uitvoeren van onderhouds- en ruimingswerken aan de waterloop. In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten die noodzakelijk zijn voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop. Werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast worden toegelaten. Verhardingen kunnen worden toegestaan voor zover deze ingericht zijn om een kraan met aslast van 15 ton te dragen, en aansluitend op de zone voor onderhoudswerken een zone wordt aangeduid voor deponie/ruimingsspecie.	

		Wordt niet toegestaan: - Bebouwing - Constructies die een degelijk onderhoud van de waterloop in het gedrang brengen Deze zone dient ten allen tijde bereikbaar te zijn voor de bevoegde instantie die instaat voor het onderhoud.
Inrichting		Langsheen de beek wordt een zone van 5 meter vrijgehouden als openbare erfdienstbaarheid om onderhoudswerken uit te voeren aan de waterloop. Er wordt doorgang verleend aan uitvoerend personeel en materiaal. Er worden geen hindernissen geplaatst die de onderhoudswerken onmogelijk maken. <u>Gebouwen / overdekte constructies:</u> Niet toegestaan <u>Groenaanplant:</u> Hoogstambomen mogen aangeplant worden tot tegen de kruin van de waterloop waarbij een minimale onderlinge afstand van 6 meter tussen de stammen gerespecteerd dient te worden.

	Wanneer overwogen wordt verhardingen aan te leggen zal dit vooraf worden besproken met de vergunning verlenende overheid. Daarbij zal de noodzaak aangetoond worden, en de nodige inspanningen geleverd worden om te voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.	<u>Verhardingen:</u> Binnen deze zone kan verharding worden aangelegd (inclusief halfverharding zoals b.v. dolomiet, betongrassdallen, grind,...). De vigerende wetgeving inzake hemelwater is van toepassing. Daarnaast dient het aanleggen van verharding ook steeds afgetoetst te worden aan het provinciaal beleidskader inzake waterhuishouding. Het aanleggen van verhardingen zal steeds gebeuren in overleg met de vergunningverlenende overheid. Er geldt dus minimaal een meldingsplicht voor het aanleggen van verhardingen. Bij het aanleggen van verhardingen wordt erop toegezien dat de opbouw zodanig is dat een aslast van 15 ton gedragen kan worden. <u>Publiciteit:</u> Is niet toegelaten.
--	--	--

ART. 6 OVERDRUKZONE – BOUWHOOGTE MAX. 20 METER

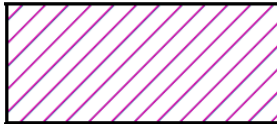
CAT. 2 BEDRIJVGHEID



Niet verordenend - Toelichting		Verordenend
		Stedenbouwkundige Voorschriften
Bestemming		<u>Bestemming:</u> Zone voor een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is. Bestemd voor bedrijfsgebouwen (bv. burelen, loodsen, atelier, magazijn, tentoonstellingsruimten, etc.). Wordt niet toegestaan: - Afvalverwerking en/of verwerking van mest en slib - Detailhandel en logistieke functies. - Bedrijvigheid die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschrijdt Voor de niet bebouwde delen van deze zone geldt: Bestemd voor onverharde of semi-verharde stapelplaatsen en/of exploitatieruimte in de open lucht, laad- en losplaatsen, parkeerplaatsen, bedienings- en brandweerwegen, verhardingen, toegangen tot achterliggende percelen, bufferzones en beplanting.

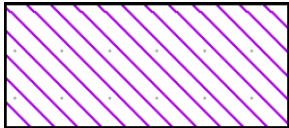
Inrichting	Het terrein tussen de Berchemstraat en de Oudenaardebaan kent grote hoogteverschillen, waardoor het opportuun is verschillende bouwhoogten toe te staan. Zo kan een hoger volume voorzien worden in de lager gelegen zone, zonder dat de impact op de omgeving significant is. Dit staat het bedrijf toe in te spelen op toekomstige ontwikkelingen voor bedrijfsgebouwen waarin in 2 bouwlagen gewerkt wordt.	<u>Gebouwen / overdekte constructies:</u> <u>Bedrijfsgebouw:</u> <u>Hoogte der gebouwen:</u> - Voor de overdrukzone wordt de maximale bouwhoogte vastgelegd op 20 meter. <u>Dakvorm:</u> Vrij te kiezen. Max bouwhoogte als hoogste punt bij andere vorm dan plat dak. <u>Inplanting:</u> Binnen de aangeduide zonering. <u>Materialen:</u> De kleuren en materialen moeten harmonisch aansluiten en zijn uitgevoerd in materialen die kunnen geïntegreerd worden in de omgeving. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze te bestaan. Alle contrasterende kleuren die visueel storend zijn in de bestaande omgeving en/of landschap zijn verboden. <u>Uitbreiding:</u> Een globaal omgevingsplan maakt integraal deel uit van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. Het groenplan, bedoeld om de buffer te realiseren, maakt deel uit van dit omgevingsplan en is verplicht te realiseren uiterlijk het eerstvolgende plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw. Het voorziet op deskundige wijze voldoende beplanting zoals voorzien op het bestemmingsplan en in de desbetreffende voorschriften. Instandhoudingwerken aan de bestaande
--------------------------	---	---

	Wanneer overwogen wordt verhardingen aan te leggen zal dit vooraf worden besproken met de vergunning verlenende overheid. Daarbij zal de noodzaak aangetoond worden, en de nodige inspanningen geleverd worden om te voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.	vergunde gebouwen kunnen aanvaard worden zonder dat hiervoor de realisatie van de buffer gebeurd is. Na de aanplant dient men eveneens in te staan voor het onderhoud en de instandhouding van de buffer. <u>Volumes van de niet bebouwde delen:</u> Stapelplaatsen in open lucht hebben een max. hoogte van 6 m. <u>Verhardingen:</u> Binnen deze zone kan verharding worden aangelegd (inclusief halfverharding zoals b.v. dolomiet, betongrassdallen, grind,...). De vigerende wetgeving inzake hemelwater is van toepassing. Daarnaast dient het aanleggen van verharding ook steeds afgetoetst te worden aan het provinciaal beleidskader inzake waterhuishouding. Het aanleggen van verhardingen zal steeds gebeuren in overleg met de vergunningverlenende overheid. Er geldt dus minimaal een meldingsplicht voor het aanleggen van verhardingen. <u>Publiciteit:</u> Is toegelaten volgens de algemene bepalingen – Publiciteit.
--	--	--

ART. 7 OVERDRUKZONE – OVERDEKKING HOOGTE MAX. 12 METER CAT. 2 BEDRIJVGHEID			
Niet verordenend - Toelichting		Verordenend	
		Stedenbouwkundige Voorschriften	
Bestemming	Binnen deze zone kunnen volumes opgetrokken worden waarbij het gelijkvloerse verdiep onbebouwd blijft. De onderdoorgang bedraagt minimaal 4 meter, en de maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter. Hierdoor kan een volume met een maximale hoogte van 8 meter worden gerealiseerd.	<u>Bestemming:</u> Zone voor een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is. Bestemd voor overdekte constructies met een maximale bouwhoogte van 12 meter, en een minimale vrije hoogte van 4 meter onderdoorgang. Voor de niet bebouwde delen van deze zone geldt: Bestemd voor verharde, onverharde of semi-verharde stapelplaatsen en/of exploitatieruimte in de open lucht, laad- en losplaatsen, parkeerplaatsen, bedienings- en brandweewegen, verhardingen, toegangen tot achterliggende percelen, bufferzones en beplanting.	
Inrichting		<u>Gebouwen / overdekte constructies:</u> <u>Bedrijfsgebouw:</u> <u>Hoogte der gebouwen:</u> - Voor de overdrukzone wordt de maximale bouwhoogte vastgelegd op	

		12 meter. De vrije ruimte als onderdoorgang dient min. 4 meter te bedragen. <u>Dakvorm:</u> Vrij te kiezen. Max bouwhoogte als hoogste punt bij andere vorm dan plat dak. <u>Inplanting:</u> Binnen de aangeduide zonering. <u>Materialen:</u> De kleuren en materialen moeten harmonisch aansluiten en zijn uitgevoerd in materialen die kunnen geïntegreerd worden in de omgeving. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze te bestaan. Alle contrasterende kleuren die visueel storend zijn in de bestaande omgeving en/of landschap zijn verboden. <u>Uitbreiding:</u> Een globaal omgevingsplan maakt integraal deel uit van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. Het groenplan, bedoeld om de buffer te realiseren, maakt deel uit van dit omgevingsplan en is verplicht te realiseren uiterlijk het eerstvolgende plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw. Het voorziet op deskundige wijze voldoende beplanting zoals voorzien op het bestemmingsplan en in de desbetreffende voorschriften. Instandhoudingwerken aan de bestaande vergunde gebouwen kunnen aanvaard worden zonder dat hiervoor de realisatie van de buffer gebeurd is. Na de aanplant dient men eveneens
--	--	--

	Wanneer overwogen wordt verhardingen aan te leggen zal dit vooraf worden besproken met de vergunning verlenende overheid. Daarbij zal de noodzaak aangetoond worden, en de nodige inspanningen geleverd worden om te voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.	in te staan voor het onderhoud en de instandhouding van de buffer. <u>Verhardingen:</u> Binnen deze zone kan verharding worden aangelegd (inclusief halfverharding zoals b.v. dolomiet, betongrassdallen, grind,...). De vigerende wetgeving inzake hemelwater is van toepassing. Daarnaast dient het aanleggen van verharding ook steeds afgetoetst te worden aan het provinciaal beleidskader inzake waterhuishouding. Het aanleggen van verhardingen zal steeds gebeuren in overleg met de vergunningverlenende overheid. Er geldt dus minimaal een meldingsplicht voor het aanleggen van verhardingen. <u>Publiciteit:</u> Is toegelaten volgens de algemene bepalingen – Publiciteit.
--	--	--

ART. 8 OVERDRUKZONE – BOUWHOOGTE MAX. 10 METER CAT. 2 BEDRIJVGHEID			
Niet verordenend - Toelichting		Verordenend	
		Stedenbouwkundige Voorschriften	
Bestemming		<u>Bestemming:</u> Zone voor een bestemming in overdruk waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is. Bestemd voor bedrijfsgebouwen (bv. burelen, loodsen, atelier, magazijn, tentoonstellingsruimten, etc.). Wordt niet toegestaan: - Afvalverwerking en/of verwerking van mest en slib - Detailhandel en logistieke functies. - Bedrijvigheid die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschrijdt Voor de niet bebouwde delen van deze zone geldt: Bestemd voor onverharde of semi-verharde stapelplaatsen en/of exploitatieruimte in de open lucht, laad- en losplaatsen, parkeerplaatsen, bedienings- en brandweerwegen, verhardingen, toegangen tot achterliggende percelen, bufferzones en beplanting.	

Inrichting	De bedrijfsgebouwen langsheen de Berchemstraat dienen rekening te houden met de schaal van de omliggende gebouwen, en kunnen in mindere mate profiteren van het profiel van het terrein. Het is daarom belangrijk de hoogte van de gebouwen te beperken tov. de overige gebouwen op de site.	<u>Gebouwen / overdekte constructies:</u> <u>Bedrijfsgebouw:</u> <u>Hoogte der gebouwen:</u> - Voor de overdrukzone wordt de maximale bouwhoogte vastgelegd op 10 meter. <u>Dakvorm:</u> Vrij te kiezen. Max bouwhoogte als hoogste punt bij andere vorm dan plat dak. <u>Inplanting:</u> Binnen de aangeduide zonering. <u>Materialen:</u> De kleuren en materialen moeten harmonisch aansluiten en zijn uitgevoerd in materialen die kunnen geïntegreerd worden in de omgeving. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze te bestaan. Alle contrasterende kleuren die visueel storend zijn in de bestaande omgeving en/of landschap zijn verboden. <u>Uitbreiding:</u> Een globaal omgevingsplan maakt integraal deel uit van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. Het groenplan, bedoeld om de buffer te realiseren, maakt deel uit van dit omgevingsplan en is verplicht te realiseren uiterlijk het eerstvolgende plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw. Het voorziet op deskundige wijze voldoende beplanting zoals voorzien op het bestemmingsplan en in de desbetreffende voorschriften. Instandhoudingwerken aan de bestaande
--------------------------	---	---

	Wanneer overwogen wordt verhardingen aan te leggen zal dit vooraf worden besproken met de vergunning verlenende overheid. Daarbij zal de noodzaak aangetoond worden, en de nodige inspanningen geleverd worden om te voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.	vergunde gebouwen kunnen aanvaard worden zonder dat hiervoor de realisatie van de buffer gebeurd is. Na de aanplant dient men eveneens in te staan voor het onderhoud en de instandhouding van de buffer. <u>Volumes van de niet bebouwde delen:</u> Stapelplaatsen in open lucht hebben een max. hoogte van 6 m. <u>Verhardingen:</u> Binnen deze zone kan verharding worden aangelegd (inclusief halfverharding zoals b.v. dolomiet, betongrassdallen, grind,...). De vigerende wetgeving inzake hemelwater is van toepassing. Daarnaast dient het aanleggen van verharding ook steeds afgetoetst te worden aan het provinciaal beleidskader inzake waterhuishouding. Het aanleggen van verhardingen zal steeds gebeuren in overleg met de vergunningverlenende overheid. Er geldt dus minimaal een meldingsplicht voor het aanleggen van verhardingen. <u>Publiciteit:</u> Is toegelaten volgens de algemene bepalingen – Publiciteit.
--	--	---