

3.5 Vertaling naar verordenend plan en stedenbouwkundige voorschriften

3.5.1 Op te heffen voorschriften

Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn strijdig met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en worden binnen dit plangebied opgeheven:

- de stedenbouwkundige voorschriften voor het agrarisch gebied van het gewestplan.

3.5.2 Verordenend grafisch plan – deelplan nr. 5

Figuur 7: Verordenend grafisch plan - deelplan nr. 5

3.5.3 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften – deelplan nr. 5

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	RICHTINGGEVENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
BESTEMMING		
<p>A.1 Dit RUP wil het bestaande bedrijf duurzame mogelijkheden geven. Het is echter niet de bedoeling bijkomende verspreide bedrijvigheid te genereren, vandaar dat slechts één laagdynamisch bedrijf op de site kan gehuisvest worden. Omwille van de ligging is de link met de landbouw een tweede mogelijkheid voor bedrijvigheid.</p>	<p>B.1 Deze zone is bestemd voor één laagdynamisch landbouwverwant bedrijf voor een eerste verwerking van landbouwgewassen en/of landbouw in de ruime zin, met inbegrip van landbouwverwerkende, dienstverlenende- of landbouwtoeleverende activiteiten. Het door het bedrijf ingenomen grondoppervlak mag niet uitbreiden.</p> <p>Onder een laagdynamisch landbouwverwante bedrijvigheid wordt begrepen die bedrijven die beperkte verkeersstromen en geluid- en of geurhinder teweegbrengen. Milieubelastende bedrijven zijn niet toegelaten. Het bedrijf moet landbouwverwant zijn, bijvoorbeeld door een eerste bewerking te doen van landbouwgewassen.</p> <p>De huidige bedrijfsactiviteiten, zijnde versnijden en verpakken van groenten, worden beschouwd als laagdynamisch en landbouwverwant. Een uitbreiding van de activiteiten in functie van diepvriesmaaltijden wordt eveneens beschouwd als laagdynamisch, zolang de verkeersdruk en de omgevingshinder (lawaaï, stof, geur) niet toenemen. De verkeersdruk van het bedrijfsvervoer moet beperkt blijven tot maximaal 60 vrachtwagens per week.</p>	<p>C.1</p>
BOUWVOORSCHRIFTEN		
<p>A.2 Om de compactheid van de bebouwing te garanderen wordt een bouwzone op het verordenend grafisch plan aangegeven.</p>	<p>B.2 De gebouwen mogen enkel ingeplant worden binnen de bouwzone, zoals aangeduid op het verordenend grafisch plan. De bedrijfsgebouwen mogen maximaal met 10% uitbreiden. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het zorgvuldig ruimtegebruik; - een kwaliteitsvolle aanleg en afwerking van de gebouwen en de site; - de landschappelijke inpassing en integratie met de omgeving: de kleur van de materialen van de gebouwen en constructies, het bouwvolume en de dakvorm, het aan te leggen groenscherm; - de mogelijke hinder ten opzichte van de aanpalende bebouwing en/of activiteiten. 	<p>C.2 Onder gebouwen wordt begrepen: loodsen, werkplaatsen, burelen en eventuele bijgebouwen zoals kleine berging, tuinhuis of andere volumes. De inplanting van een woning is niet toegelaten.</p>
<p>A.3 Om de landschappelijke impact van het bedrijf te beperken wordt een maximale bouwhoogte opgelegd.</p>	<p>B.3 De maximale bouwhoogte bedraagt 9 m.</p>	<p>C.3</p>
<p>A.4 In functie van de landschappelijke integratie van het bedrijf worden eisen gesteld aan het materiaalgebruik.</p>	<p>B.4 Bij uitbreiding of verbouwing moet gekozen worden voor duurzaam en kwalitatief materiaalgebruik, dat bijdraagt tot de landschappelijke integratie van het bedrijven en in harmonie is met de bestaande bebouwing.</p>	<p>C.4</p>
INRICHTING		
<p>A.5 Om de landschappelijke impact van het bedrijf te garanderen wordt de aanleg van een groenscherm verplicht.</p>	<p>B.5 De aanleg van een groenscherm is verplicht. Inspanningen voor een betere landschappelijke integratie moeten vooral aan de zijden aan het open landschap van het bedrijf gericht zijn. Een stedenbouwkundige vergunning kan pas</p>	<p>C.5 Groenschermen moeten worden aangelegd onder de vorm van een haag, een struikenrij, gevelgroen (klimplanten), Leibomen, bomenrij of -groepen, randstruweel of een combinatie van</p>

	afgeleverd worden nadat de voor de bouwwerken niet hinderende groenschermen zijn gerealiseerd en mits garantie dat het resterende groenschermbreedte het eerstvolgende plantseizoen na voltooiing van de ruwbouw wordt gerealiseerd.	voorgaande. Suggesties voor landschappelijke integratie zijn weergegeven op figuur 06 Inrichtingsvoorstellen . De breedte van het groenschermbreedte alsook de combinatie van hoog- en laagstammig groen wordt vrijgelaten. De gemeente oordeelt of dit groenschermbreedte de nodige landschappelijke integratie waarmaakt. Indien de landschappelijke integratie onvoldoende gewaarborgd is kan de gemeente de aanleg van bijkomende groenstructuren eisen, vooraleer een stedenbouwkundige vergunning af te leveren.
A.6	B.6 Het bedrijf is verplicht op eigen terrein parkeerruimte aan te leggen, voldoende voor de eigen parkeerbehoefte. De nodige manoeuvreerruimte voor bedrijfsvoertuigen dient eveneens op eigen terrein te worden voorzien. Op de parkeerruimte kan verlichting worden voorzien in functie van veiligheid.	C.6
A.7	B.7 De onbebouwde delen van het bedrijfsperceel kunnen voor maximaal 90% verhard worden.	C.7 De onbebouwde delen van deze zone kunnen ingericht worden als opritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, stapelplaatsen in open lucht en/of groenschermen.
A.8 In het kader van het decreet op integraal waterbeheer moet een watertoets gebeuren, en moeten de nodige maatregelen genomen worden voor waterbeheersing.	B.8 Het bedrijf is verplicht op eigen terrein de nodige maatregelen te treffen, zodat het waterbergend vermogen van het terrein niet significant wordt verkleind.	C.8 Deze maatregelen kunnen betrekking hebben op de aanleg van een waterbekken, de gescheiden opvang van regenwater, een maximaal gebruik van waterdoorlatende materialen of andere door het bedrijf voor te stellen maatregelen.
A.9 Voorzieningen in functie van algemeen belang moeten kunnen worden ingericht op die plaatsen waar ze nodig zijn. Omdat het niet altijd mogelijk is deze voorzieningen te concentreren in daartoe voorziene locaties, worden geen aparte gebieden hiertoe aangeduid. Wel moet ervoor gezorgd worden dat de aanleg van openbare nutsvoorzieningen het functioneren van de eigenlijke bestemming van het gebied niet in het gedrang brengt.	B.9 Kleinschalige installaties, toestellen, constructies, aanhorigheden eigen aan de nutsvoorzieningen en alle elementen eigen aan de inrichting van het openbaar domein zijn toegelaten, onmiddellijk aansluitend op het openbaar domein.	C.9 Onder kleinschalige nutsvoorzieningen wordt ondermeer begrepen: straatmeubilair, rioleringen, bushokjes, infototems of een elektriciteitscabine. Een GSM-mast wordt niet beschouwd als kleinschalig omwille van haar hoogte, stralingsimpact op de omgeving en de zware verankeringsconstructie in de grond. Bij de inrichting van deze elementen moet er voor gezorgd worden dat de efficiënte bedrijfsvoering er niet door verhinderd wordt.

5.5 Vertaling naar verordenend plan en stedenbouwkundige voorschriften

5.5.1 Op te heffen voorschriften

Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn strijdig met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en worden binnen dit plangebied opgeheven:
de stedenbouwkundige voorschriften voor het agrarisch gebied van het gewestplan

5.5.2 Verordenend grafisch plan – deelplan nr. 21-22

Figuur 13: Verordenend grafisch plan - deelplan nr. 21-22

5.5.3 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften – deelplan nr. 21-22

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	RICHTINGGEVENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
BESTEMMING		
<p>A.19 Dit RUP wil het bestaande bedrijf duurzame mogelijkheden geven. Het is echter niet de bedoeling bijkomende verspreide bedrijvigheid te genereren, vandaar dat maximum het bestaande aantal bedrijven op de site kan gehuisvest worden. Samenvoeging van beide bedrijven kan wel. De impact van twee kleine bedrijven is gelijk aan de impact van een groter bedrijf. Gezien de ligging van het terrein in het landbouwgebied wordt een eventuele omschakeling van het bedrijf terug naar de landbouw mogelijk gehouden.</p>	<p>B.19 Deze zone is bestemd voor maximum twee laagdynamische bedrijven of bedrijven gerelateerd aan de landbouw. De twee bestaande bedrijven kunnen wel samengevoegd worden tot één bedrijf, op voorwaarde dat de ruimtelijke druk niet toeneemt door de samenvoeging. Het totaal door de bedrijven ingenomen grondoppervlak mag niet uitbreiden. De bedrijvigheid mag geen bijkomende verkeersstromen genereren. Indien de huidige bedrijfsvoering zou worden stopgezet kan nieuwe bedrijvigheid in de plaats komen, op voorwaarde dat de nieuwe bedrijvigheid geen bijkomende verkeersbelasting of ruimtelijke belasting met zich mee brengt. Landbouw toeleverende, -verwerkende bedrijvigheid of landbouw loonwerk kan eveneens als een nieuwe invulling gelden. De bestaande bedrijven worden beschouwd als laagdynamisch.</p>	<p>C.19</p>
BOUWVOORSCHRIFTEN		
<p>A.20 Om de compactheid van de bebouwing te garanderen wordt een bouwzone op het verordenend grafisch plan aangegeven. Om het bedrijf Dubaere de mogelijkheid te bieden de ingesloten ruimte tussen de bestaande bebouwing te overdekken wordt de maximale bebouwbare oppervlakte voorzien op 20% van de bestaande bebouwing. Deze overdekking neemt immers geen bijkomende ruimte in beslag en heeft geen enkele impact op de omgevende ruimte.</p>	<p>B.20 De gebouwen mogen enkel ingeplant worden binnen de bouwzone, zoals aangeduid op het verordenend grafisch plan. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> – het zorgvuldig ruimtegebruik; – een kwaliteitsvolle aanleg en afwerking van de gebouwen en de site; – de landschappelijke inpassing en integratie met de omgeving: de kleur van de materialen van de gebouwen en constructies, het bouwvolume en de dakvorm, het aan te leggen groenscherm; – de mogelijke hinder ten opzichte van de aanpalende bebouwing en/of activiteiten. 	<p>C.20 Onder gebouwen wordt begrepen: loodsen, werkplaatsen, burelen en eventuele bijgebouwen zoals kleine berging, tuinhuis of andere volumes. De inplanting van een woning is niet toegelaten binnen de aangegeven zone.</p>
<p>A.21 Om de landschappelijke impact van het bedrijf te beperken worden een maximale bouwhoogte opgelegd.</p>	<p>B.21 De maximale bouwhoogte bedraagt 9 m.</p>	<p>C.21</p>
<p>A.22 In functie van de landschappelijke integratie van het bedrijf worden eisen gesteld aan het materiaalgebruik.</p>	<p>B.22 Bij uitbreiding of verbouwing moet gekozen worden voor duurzaam en kwalitatief materiaalgebruik, dat bijdraagt tot de landschappelijke integratie van het bedrijven en in harmonie is met de bestaande bebouwing.</p>	<p>C.22</p>
INRICHTING		
<p>A.23 Omdat de landschappelijke integratie van de bedrijven op vandaag reeds kwaliteiten heeft, dankzij de ommuring van het terrein, wordt de aanleg van een groenscherm rond het bedrijf Dubaere niet verplicht. Slechts in geval dat de ommuring van het terrein zou verwijderd worden, moeten andere garanties naar landschappelijke integratie worden gegeven. Voor het bedrijf Viaene wordt een verbeterde landschappelijke integratie wel verplicht.</p>	<p>B.23 De aanleg van een groenscherm langs de Terrijnstraat is slechts verplicht indien de huidige ommuring van het terrein zou verwijderd worden. Het is wel te verkiezen dat de ommuring landschappelijk beter wordt aangekleed, bijvoorbeeld door klimplanten op de muur te laten groeien. Een stedenbouwkundige vergunning voor de verwijdering van de muur kan pas afgeleverd worden nadat de nodige garanties gegeven zijn voor de realisatie van een groenscherm rond het bedrijf. Een betere landschappelijke integratie van de bedrijvigheid aan de westelijke en zuidelijke zijde van de zone is wel verplicht. Een stedenbouwkundige vergunning voor deze percelen kan pas afgeleverd worden nadat een groenscherm is gerealiseerd op deze percelen of nadat de gemeente een juridische regeling heeft uitgewerkt waardoor de realisatie van een groenscherm kan gewaarborgd worden.</p>	<p>C.23 Groenschermen moeten worden aangelegd onder de vorm van een haag, een struikenrij, klimplanten, Leibomen, bomenrij of -groepen, randstruweel of een combinatie van voorgaande. Suggesties voor landschappelijke integratie zijn weergegeven op figuur 15 Inrichtingsvoorstellen. De breedte van dit groenscherm alsook de combinatie van hoog- en laagstammig groen wordt vrijgelaten. De gemeente oordeelt of het voorziene groenscherm de nodige landschappelijke integratie waarmaakt. Indien de landschappelijke integratie onvoldoende gewaarborgd is kan de gemeente de aanleg van bijkomende</p>

		groenstructuren eisen, vooraleer een stedenbouwkundige vergunning af te leveren.
A.24	B.24 De bedrijven zijn verplicht op eigen terrein parkeerruimte aan te leggen, voldoende voor de eigen parkeerbehoefte. De nodige manoeuvreerruimte voor bedrijfsvoertuigen dient eveneens op eigen terrein te worden voorzien. Op de parkeerruimte kan verlichting worden voorzien in functie van veiligheid.	C.24
A.25	B.25 De onbebouwde delen van het bedrijfsperceel kunnen verhard worden.	C.25 De onbebouwde delen van deze zone kunnen ingericht worden als opritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, stapelplaatsen in open lucht en/of groenschermen.
A.26 In het kader van het decreet op integraal waterbeheer moet een watertoets gebeuren, en moeten de nodige maatregelen genomen worden voor waterbeheersing.	B.26 Het bedrijf is verplicht op eigen terrein de nodige maatregelen te treffen, zodat het waterbergend vermogen van het terrein niet significant wordt verkleind.	C.26 Deze maatregelen kunnen betrekking hebben op de aanleg van een waterbekken, de gescheiden opvang van regenwater, een maximaal gebruik van waterdoorlatende materialen of andere door het bedrijf voor te stellen maatregelen.
A.27 Voorzieningen in functie van algemeen belang moeten kunnen worden ingericht op die plaatsen waar ze nodig zijn. Omdat het niet altijd mogelijk is deze voorzieningen te concentreren in daartoe voorziene locaties, worden geen aparte gebieden hiertoe aangeduid. Wel moet ervoor gezorgd worden dat de aanleg van openbare nutsvoorzieningen het functioneren van de eigenlijke bestemming van het gebied niet in het gedrang brengt.	B.27 Kleinschalige installaties, toestellen, constructies, aanhorigheden, eigen aan de nutsvoorzieningen en alle elementen eigen aan de inrichting van het openbaar domein zijn toegelaten, onmiddellijk aansluitend op het openbaar domein.	C.27 Onder kleinschalige nutsvoorzieningen wordt ondermeer begrepen: straatmeubilair, rioleringen, bushokjes, infototems of een elektriciteitscabine. Een GSM-mast wordt niet beschouwd als kleinschalig omwille van haar hoogte, stralingsimpact op de omgeving en de zware verankeringsconstructie in de grond. Bij de inrichting van deze elementen moet er voor gezorgd worden dat de efficiënte bedrijfsvoering er niet door verhinderd wordt.

6.5 Vertaling naar verordenend plan en stedenbouwkundige voorschriften

6.5.1 Op te heffen voorschriften

Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn strijdig met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en worden binnen dit plangebied opgeheven:

- de stedenbouwkundige voorschriften voor het agrarisch gebied van het gewestplan.

6.5.2 Verordenend grafisch plan – deelplan nr. 61

Figuur 16: Verordenend grafisch plan - deelplan nr. 61

6.5.3 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften – deelplan nr. 61

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	RICHTINGGEVENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
BESTEMMING		
<p>A.28 Dit RUP wil de bestaande bedrijvigheid duurzame mogelijkheden geven. Het is echter niet de bedoeling bijkomende verspreide bedrijvigheid te genereren, vandaar dat slechts één bedrijf op de site kan gehuisvest worden. De Lille- ESS&L worden samen beschouwd als 1 bedrijf omdat zij onslosmakend met mekaar verbonden zijn. Omwille van de ligging is de link met de landbouw een belangrijke voorwaarde voor de bedrijvigheid. De woning van de zaakvoerder, gelegen tussen de bedrijfsgebouwen, wordt mee opgenomen in het RUP omdat ze ruimtelijk onafscheidbaar is van het bedrijf. De woning van de andere zaakvoerder, gelegen op een apart perceel wordt niet mee opgenomen in dit RUP. In het kader van het RUP zonevreemde woningen worden de nodige ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt.</p>	<p>B.28 Deze zone is bestemd voor één bedrijf, gerelateerd aan de landbouw, en voor maximaal één woning voor de zaakvoerder. Het door het bedrijf ingenomen grondoppervlak mag niet verder uitbreiden dan is aangegeven door de zonegrens. De bedrijvigheid moet landbouw-, landbouwtoeleverende-, landbouwdienstverlenende- of landbouw verwerkende activiteiten uitvoeren. De bestaande bedrijvigheid wordt beschouwd als aan de landbouw toeleverende en dienstverlenende activiteiten.</p>	<p>C.28</p>
BOUWVOORSCHRIFTEN		
<p>A.29 Om de compactheid van de bebouwing te garanderen wordt een bouwzone op het verordenend grafisch plan aangegeven.</p>	<p>B.29 De gebouwen mogen enkel ingeplant worden binnen de bouwzone, zoals aangeduid op het verordenend grafisch plan. De bebouwde oppervlakte mag met maximum 50% uitbreiden. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het zorgvuldig ruimtegebruik; - een kwaliteitsvolle aanleg en afwerking van de gebouwen en de site; - de landschappelijke inpassing en integratie met de omgeving: de kleur van de materialen van de gebouwen en constructies, het bouwvolume en de dakvorm, het aan te leggen groenscherm - de mogelijke hinder ten opzichte van de aanpalende bebouwing en/of activiteiten. 	<p>C.29 Onder gebouwen wordt begrepen: loodsen, werkplaatsen, burelen en eventuele bijgebouwen zoals kleine berging, tuinhuis of andere volumes. De inrichting van een onthaal met eventueel overnachtingsmogelijkheid voor de receptionist, om permanentie te garanderen tijdens de drukste periodes, is toegelaten binnen de bestaande bebouwing.</p>
<p>A.30 Om de landschappelijke impact van het bedrijf te beperken worden een maximale bouwhoogte opgelegd.</p>	<p>B.30 De maximale bouwhoogte bedraagt 10 m.</p>	<p>C.30</p>
<p>A.31 In functie van de landschappelijke integratie van het bedrijf worden eisen gesteld aan het materiaalgebruik.</p>	<p>B.31 Bij uitbreiding of verbouwing moet gekozen worden voor duurzaam en kwalitatief materiaalgebruik, dat bijdraagt tot de landschappelijke integratie van het bedrijven en in harmonie is met de bestaande bebouwing. Reclamepanelen mogen niet groter zijn dan 4 m² in totaal (dit is de som van de oppervlakte van alle reclamepanelen in openlucht op het terrein). Reclamepanelen mogen niet geplaatst worden op het dak van gebouwen, noch binnen de eerste 8 m vanaf de rooilijn langs de N36.</p>	<p>C.31</p>
INRICHTING		
<p>A.32 Om de landschappelijke impact van het bedrijf te garanderen wordt de aanleg van een groenscherm verplicht.</p>	<p>B.32 De aanleg van een groenscherm rond de bebouwing is verplicht. Een stedenbouwkundige vergunning kan pas afgeleverd worden nadat een groenscherm rond het bedrijf is gerealiseerd of nadat de gemeente een juridische regeling heeft uitgewerkt waardoor de realisatie van het groenscherm kan gewaarborgd worden.</p>	<p>C.32 Groenschermen moeten worden aangelegd onder de vorm van een haag, een struikenrij, Leibomen, bomenrij of -groepen, randstruweel of een combinatie van voorgaande. Suggesties voor landschappelijke integratie zijn weergegeven op figuur 24 Inrichtingsvoorstellen. De breedte van dit groenscherm alsook de combinatie van hoog- en laagstammig groen wordt vrijgelaten. De gemeente</p>

		oordeelt of dit groenscherm de nodige landschappelijke integratie waarmaakt. Indien de landschappelijke integratie onvoldoende gewaarborgd is kan de gemeente de aanleg van bijkomende groenstructuren eisen, vooraleer een stedenbouwkundige vergunning af te leveren.
A.33	B.33 Het bedrijf is verplicht op eigen terrein parkeerruimte aan te leggen, voldoende voor de eigen parkeerbehoefte. De nodige manoeuvreerruimte voor bedrijfsvoertuigen dient eveneens op eigen terrein te worden voorzien. Op de parkeerruimte kan verlichting worden voorzien in functie van veiligheid.	C.33
A.34	B.34 De onbebouwde delen van het bedrijfsperceel kunnen verhard worden.	C.34 De onbebouwde delen van deze zone kunnen ingericht worden als opritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, stapelplaatsen in open lucht en/of groenschermen.
A.35	B.35 De eerste 8 m vanaf de rooilijn mag niet verhard worden. Het is verboden in- en uitritten aan te leggen naar de gewestweg. In de eerste 8 m vanaf de rooilijn mogen geen machines worden gestald en mogen geen parkeergelegenheden worden voorzien.	C.35 De rooilijn is de grens van het openbaar domein. In dit geval ligt de rooilijn op 16 m uit de as van de weg.
A.36 In het kader van het decreet op integraal waterbeheer moet een watertoets gebeuren, en moeten de nodige maatregelen genomen worden voor waterbeheersing.	B.36 Het bedrijf is verplicht op eigen terrein de nodige maatregelen te treffen, zodat het waterbergend vermogen van het terrein niet significant wordt verkleind.	C.36 Deze maatregelen kunnen betrekking hebben op de aanleg van een waterbekken, de gescheiden opvang van regenwater, een maximaal gebruik van waterdoorlatende materialen of andere door het bedrijf voor te stellen maatregelen.
A.37 Voorzieningen in functie van algemeen belang moeten kunnen worden ingericht op die plaatsen waar ze nodig zijn. Omdat het niet altijd mogelijk is deze voorzieningen te concentreren in daartoe voorziene locaties, worden geen aparte gebieden hiertoe aangeduid. Wel moet ervoor gezorgd worden dat de aanleg van openbare nutsvoorzieningen het functioneren van de eigenlijke bestemming van het gebied niet in het gedrang brengt.	B.37 Kleinschalige installaties, toestellen, constructies, aanhorigheden eigen aan de nutsvoorzieningen en alle elementen eigen aan de inrichting van het openbaar domein zijn toegelaten, onmiddellijk aansluitend op het openbaar domein.	C.37 Onder kleinschalige nutsvoorzieningen wordt ondermeer begrepen: straatmeubilair, rioleringen, bushokjes, infototems of een elektriciteitscabine. Een GSM-mast wordt niet beschouwd als kleinschalig omwille van haar hoogte, stralingsimpact op de omgeving en de zware verankeringsconstructie in de grond. Bij de inrichting van deze elementen moet er voor gezorgd worden dat de efficiënte bedrijfsvoering er niet door verhinderd wordt.

7.5 Vertaling naar verordenend plan en stedenbouwkundige voorschriften

Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn strijdig met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en worden binnen dit plangebied opgeheven:

- de stedenbouwkundige voorschriften voor het agrarisch gebied van het gewestplan

7.5.1 Verordenend grafisch plan – deelplan nr. 75

Figuur 19: Verordenend grafisch plan - deelplan nr. 75

7.5.2 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften – deelplan nr.75

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	RICHTINGGEVENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
BESTEMMING		
<p>A.38 Dit RUP wil het bestaande bedrijf duurzame mogelijkheden geven. Het is echter niet de bedoeling bijkomende verspreide bedrijvigheid te genereren, vandaar dat slechts één bedrijf op de site kan gehuisvest worden. Omwille van de ligging is de link met de landbouw een belangrijke voorwaarde voor de bedrijvigheid.</p>	<p>B.38 Deze zone is bestemd voor één bedrijf, gerelateerd aan de landbouw. De bedrijvigheid moet landbouw-, landbouwtoeleverende- of landbouw- verwerkende activiteiten uitvoeren. Het bedrijf (fruitverwerking) wordt beschouwd als een landbouwverwerkend bedrijf; een eerste verwerking van landbouwproducten. Het door het bedrijf ingenomen grondoppervlak mag niet verder uitbreiden dan is aangegeven door de zonegrens.</p>	<p>C.38</p>
BOUWVOORSCHRIFTEN		
<p>A.39 Om de compactheid van de bebouwing te garanderen wordt een bouwzone op het verordenend grafisch plan aangegeven.</p>	<p>B.39 De gebouwen mogen enkel ingeplant worden binnen de bouwzone, zoals aangeduid op het verordenend grafisch plan. De bebouwde oppervlakte mag met maximum 50% uitbreiden. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het zorgvuldig ruimtegebruik; - een kwaliteitsvolle aanleg en afwerking van de gebouwen en de site; - de landschappelijke inpassing en integratie met de omgeving: de kleur van de materialen van de gebouwen en constructies, het bouwvolume en de dakvorm, het aan te leggen groenscherm; - de mogelijke hinder ten opzichte van de aanpalende bebouwing en/of activiteiten. 	<p>C.39 Onder gebouwen wordt begrepen: loodsen, werkplaatsen, burelen en eventuele bijgebouwen zoals kleine berging, tuinhuis of andere volumes. De inplanting van een woning is niet toegelaten.</p>
<p>A.40 Om de landschappelijke impact van het bedrijf te beperken worden een maximale bouwhoogte opgelegd.</p>	<p>B.40 De maximale bouwhoogte bedraagt 9 m.</p>	<p>C.40</p>
<p>A.41 in functie van de landschappelijke integratie van het bedrijf worden eisen gesteld aan het materiaalgebruik.</p>	<p>B.41 Bij uitbreiding of verbouwing moet gekozen worden voor duurzaam en kwalitatief materiaalgebruik, dat bijdraagt tot de landschappelijke integratie van het bedrijven en in harmonie is met de bestaande bebouwing.</p>	<p>C.41</p>
INRICHTING		
<p>A.42 Om de landschappelijke impact van het bedrijf te garanderen wordt de aanleg van een groenscherm verplicht.</p>	<p>B.42 De aanleg van een groenscherm rond de bebouwing is verplicht. Een stedenbouwkundige vergunning kan pas afgeleverd worden nadat een groenscherm rond het bedrijf is gerealiseerd of nadat de gemeente een juridische regeling heeft uitgewerkt waardoor de realisatie van het groenscherm kan gewaarborgd worden.</p>	<p>C.42 Groenschermen moeten worden aangelegd onder de vorm van een haag, een struikenrij, Leibomen, bomenrij of -groepen, randstruweel of een combinatie van voorgaande. Suggesties voor landschappelijke integratie zijn weergegeven op figuur 30 Inrichtingsvoorstellen. De breedte van dit groenscherm alsook de combinatie van hoog- en laagstammig groen wordt vrijgelaten. De gemeente oordeelt of dit groenscherm de nodige landschappelijke integratie waarmaakt. Indien de landschappelijke integratie onvoldoende gewaarborgd is kan de gemeente de aanleg van bijkomende groenstructuren eisen, vooraleer een stedenbouwkundige vergunning af te leveren.</p>
<p>A.43</p>	<p>B.43 Het bedrijf is verplicht op eigen terrein en binnen de bouwzone parkeerruimte aan te leggen, voldoende voor de eigen parkeerbehoefte. De nodige manoeuvreerruimte voor bedrijfsvoertuigen dient eveneens op eigen terrein voorzien te</p>	<p>C.43</p>

	worden. Op de parkeerruimte kan verlichting voorzien worden in functie van veiligheid.	
A.44	B.44 De onbebouwde delen van het bedrijfsperceel kunnen maximaal 50% van de zone bestemd voor het bedrijf verhard worden. Verharde delen die niet in gebruik zijn als manoeuvreerruimte moeten bestaan uit waterdoorlatende materialen.	C.44 De onbebouwde delen van deze zone kunnen ingericht worden als opritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, stapelplaatsen in open lucht en/of groenschermen.
A.45 In het kader van het decreet op integraal waterbeheer moet een watertoets gebeuren, en moeten de nodige maatregelen genomen worden voor waterbeheersing.	B.45 Het bedrijf is verplicht op eigen terrein de nodige maatregelen te treffen, zodat het waterbergend vermogen van het terrein niet significant wordt verkleind.	C.45 Deze maatregelen kunnen betrekking hebben op de aanleg van een waterbekken, de gescheiden opvang van regenwater, een maximaal gebruik van waterdoorlatende materialen of andere door het bedrijf voor te stellen maatregelen.
A.46 Voorzieningen in functie van algemeen belang moeten kunnen worden ingericht op die plaatsen waar ze nodig zijn. Omdat het niet altijd mogelijk is deze voorzieningen te concentreren in daartoe voorziene locaties, worden geen aparte gebieden hiertoe aangeduid. Wel moet ervoor gezorgd worden dat de aanleg van openbare nutsvoorzieningen het functioneren van de eigenlijke bestemming van het gebied niet in het gedrang brengt.	B.46 Kleinschalige installaties, toestellen, constructies, aanhorigheden eigen aan de nutsvoorzieningen en alle elementen eigen aan de inrichting van het openbaar domein zijn toegelaten, onmiddellijk aansluitend op het openbaar domein.	C.46 Onder kleinschalige nutsvoorzieningen wordt ondermeer begrepen: straatmeubilair, rioleringen, bushokjes, infototems of een elektriciteitscabine. Een GSM-mast wordt niet beschouwd als kleinschalig omwille van haar hoogte, stralingsimpact op de omgeving en de zware verankeringsconstructie in de grond. Bij de inrichting van deze elementen moet er voor gezorgd worden dat de efficiënte bedrijfsvoering er niet door verhinderd wordt.

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling