

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UIT- VOERINGSPLAN

UITBREIDING INDUSTRIETERREIN

stedenbouwkundige voorschriften



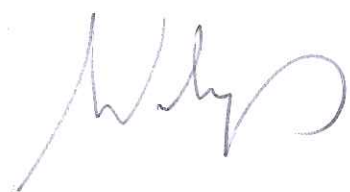
Gemeentebestuur Essen
Dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw
Heuvelplein 23
2910 Essen

Grontmij Vlaanderen
Mechelen, 22 december 2010

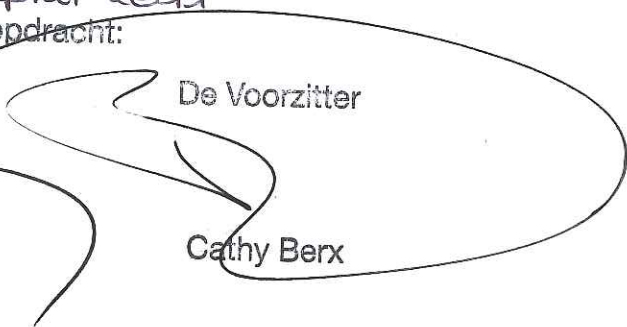
Op 27 april 2010 is het RUP voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad.

Het openbaar onderzoek heeft gelopen van 26 mei 2010 tot en met 24 juli 2010.

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 26 oktober 2010 Op bevel, De Secretaris, Ronny Frederickx De Voorzitter, Gaston Van Tichelt GUY LUYTEN voorzitter	Zegel van de gemeente 
---	--

Verantwoordelijk ruimtelijk planners, Katrien Van den Bergh  Manu Versluys 

Gezien en goedgekeurd door
de deputatie in zitting van
28 april 2011
In opdracht:

De Provinciegriffier	De Voorzitter
 Danny Toelen	 Cathy Berx

Verantwoording

Titel : GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
UITBREIDING INDUSTRIETERREIN

Subtitel : stedenbouwkundige voorschriften

Projectnummer : 247167

Referentienummer : 247167_04_vs_

Revisie : b

Datum : 22 december 2010

Auteur(s) : Katrien Van den Bergh - Manu Versluys

E-mail adres : katrien.vandenbergh@grontmij.be

Gecontroleerd door : Katrien Van den Bergh

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : Katrien Van den Bergh

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Hanswijkvaart 51
B-2800 Mechelen
T +32 15 45 13 00
F +32 15 45 13 10
mechelen@grontmij.be
www.grontmij.be

Inhoudsopgave

1	ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	5
	Art. 0.1 Constructies voor duurzame energievormen.....	5
	Art. 0.2 Waterberging	5
	Art. 0.3 Waterbeheer	5
2	SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	6
	ZONE 1: ZONE VOOR BEDRIJVGHEID	6
	ZONE 2: ZONE VOOR OPEN RUIMTE.....	17

1 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
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. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek".	Art. 0.1 Constructies voor duurzame energievormen Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren en de aanpassing van de infrastructuur voor het optimaal winnen van (wind)energie. Art. 0.2 Waterberging Het eventuele verlies aan waterberging dient binnen het plangebied gecompenseerd te worden. Art. 0.3 Waterbeheer Voor zover ze de realisatie van de bestemming niet in het gedrang brengen, zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen in functie van waterbeheer toegestaan op voorwaarde dat de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden: • het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van beken en grachten; • het behoud en herstel van de structuurkenmerken en de waterkwaliteit van de beken en grachten; • het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast; • het beveiligen van bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen; • het behoud en herstel van de verbindingsfunctie van beken en grachten.

2 SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Het voorzien van een bedrijvenzone strookt met de visie van het GRS waarin de gemeente Essen de site De Rijkmaker wenst uit te breiden voor de herlokalisatie van bestaande of de integratie van nieuwe bedrijven uit de gemeente. De uitbreiding wordt best in oost-westelijke richting van het bestaande bedrijventerrein georganiseerd. In de bindende bepalingen wordt de selectie van het bedrijventerrein De Rijkmaker als een te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein bevestigd. Onder milieuhinderlijke activiteiten worden alle inrichtingen verstaan die vallen onder toepassing van de Seveso-wetgeving, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen. De zone is bij voorkeur bestemd voor de herlokalisatie van bestaande bedrijven uit de gemeente; in tweede instanties zijn ook nieuwe bedrijven toegestaan	<i>Categorie van gebiedsaanduiding: 2° bedrijvigheid</i> ZONE 1: ZONE VOOR BEDRIJFVIGHEID  Artikel 1.1 Bestemming <u>Artikel 1.1.1</u> De zone voor bedrijvigheid is bestemd voor lokale bedrijfsactiviteiten zoals onder meer nijverheidsinrichtingen, ambachtelijke bedrijven, dienstverlenende bedrijven, transportgeoriënteerde bedrijven, distributiebedrijven en toeleveringsbedrijven. Milieuhinderlijke activiteiten zijn niet toegestaan. Uitsluitend commerciële activiteiten, kantoorgebouwen, agrarische productiebedrijven en stapel- of bergplaatsen voor afvalproducten van schadelijke aard zijn niet toegestaan.

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<u>Artikel 1.1.2</u> Nevenactiviteiten zijn toegestaan voor zover ze ondergeschikt en gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit zoals: • kantoren en toonzalen voor zover ze geen loketfunctie hebben en voor zover ze niet als autonome activiteiten fungeren • dienstruimten voor personeel Voor de huisvesting van bewakingspersoneel of van de bedrijfsleider kan één woonfunctie per bedrijf of per bedrijfsverzamelgebouw worden toegestaan voor zover deze fysisch geïncorporeerd is in het bedrijfsgebouw en het maximale volume 1.000m³ draagt. <u>Artikel 1.1.3</u> De zone voor openbaar nut – windturbine is als overdruk op het plan aangeduid. <i>aanduiding zone voor openbaar nut - windturbine</i> Binnen de in overdruk aangeduide zone voor openbaar nut – windturbines dient ruimte te worden gereserveerd voor de oprichting van windturbines. De in grondkleur aangegeven bestemming (artikel 1.1.1 en 1.1.2) is van toepassing voor zover de aanleg, het functioneren en de aanpassing van de infrastructuur voor de optimale winning van windenergie niet in het gedrang wordt gebracht. <u>Artikel 1.1.4</u> De bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte bedrijfsactiviteiten die niet overeenstemmen met bovenvermelde functies kunnen behouden blijven voor zover zij geen negatieve effecten genereren voor de aanpalende woonomgeving en bedrijfsactiviteiten.

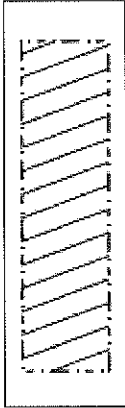
RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Bij de vergunningsaanvraag worden een aantal kwaliteitscriteria verantwoord op basis waarvan de vergunning kan beoordeeld worden.	<u>Artikel 1.1.5</u> Bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag inzake bestemming dienen volgende kwaliteitscriteria te worden verantwoord: • de impact van de bedrijfsactiviteiten dient in overeenstemming te zijn met de landelijke omgeving, • de verkeersimpact dient beheersbaar te zijn, • de parkeerdruk dient binnen het bedrijventerrein te worden opgelost, • de toegestane bedrijfsactiviteiten dienen in overeenstemming te zijn met de schaalgrootte van de omgeving en dienen bijgevolg van lokale aard te zijn.

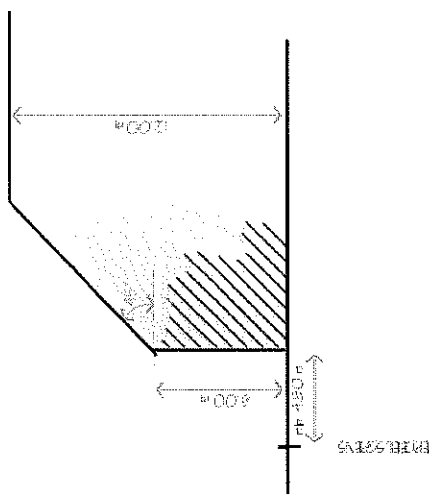
RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
De ontsluiting is indicatief aangeduid; dit betekent dat het tracé vrij in te vullen is voor zover de ontsluiting gebeurt via de Postbaan en dit door middel van een lusvormig tracé dat op 2 plaatsen aansluiting geeft. Deze indicatieve aanduiding maakt het mogelijk om het tracé bij de verkaveling van het terrein te bepalen en also een zuinig ruimtegebruik mogelijk te maken. Secundaire ontsluitingswegen zijn enkel toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn voor het ontsluiten van achterliggende bedrijfspercelen.	Art. 1.2 Inrichting <u>Art. 1.2.1 Ontsluiting</u> De ontsluiting van de bedrijvenzone is indicatief aangeduid. <i>indicatieve aanduiding ontsluitingspunten</i>  Het bedrijventerrein wordt ontsloten door een hoofdontsluitingsweg die aansluit op de Postbaan. Het wegtracé is lusvormig en sluit op 2 plaatsen aan op de Postbaan. Op de hoofdontsluitingsweg kunnen secundaire ontsluitingswegen aansluiten. Bij het bepalen van het tracé van de wegen dient een vlotte en verkeersveilige verkeersafwikkeling te worden vooropgesteld gelijktijdig met een zorgvuldig en verantwoord ruimtegebruik. De hoofdontsluitingsweg mag niet grotendeels langs de groenbuffer liggen, maar dient voor het grootste gedeelte langs twee zijden bedrijvigheid te omvatten. Bij de inrichting van het wegtracé worden verkeersveilige fietspaden voorzien. De inrichting van de kruispunten dient vlotte verkeersbewegingen voor vrachtverkeer mogelijk te maken. Hierbij dienen eveneens verkeersveilige fietsoverstekten te worden voorzien. De hoofdontsluitingsweg heeft een rooilijnbreedte van minimum 15,00m en de secundaire ontsluitingsweg een rooilijnbreedte van minimum 12,00m. Elementen van de weguitrusting zoals signalisatie, verlichting en straatmeubilair zijn toegestaan voor zover ze het verkeer niet hinderen. Binnen het bedrijventerrein wordt éénvormigheid in weguitrusting nagestreefd. De weg wordt uitgevoerd in beton.

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Er wordt een minimum perceeloppervlakte opgenomen om te vermijden dat bedrijven, die huishouden in de kern, zich hier gaan vestigen. Er moet met name zuinig omgegaan worden met de beschikbare bedrijfsruimte. Om het bedrijventerrein optimaal te benutten in functie van bedrijfsdoeleinden wordt een minimale terreinbezetting opgelegd. De infrastructuur voor buitenactiviteiten omvat onder meer verhardingen ten behoeve van op- en afritten, laad- en loskades, stapelruimte in open lucht, interne circulatie en parkeervoorzieningen ten behoeve van vrachtverkeer. De bebouwbare perceeloppervlakte stemt overeen met de globale perceeloppervlakte vermindert met de opgelegd bouwvrije stroken. De bouwvrije afstand van 9,3 m ten aanzien van de Nieuwmoersesteenweg stemt overeen met de voorziene bouw- en gebruiksvrije zone als erfdienstbaarheid langsheen deze gewestweg. Bij de inrichting van de percelen staat een zorgvuldig ruimtegebruik voorop om latere uitbreidingen niet te hypothekeren. Er wordt dus	<u>Art. 1.2.2 Percelering</u> De perceeloppervlakte bedraagt minimum 1.000m² en maximum 5.000m². Hier kan gemotiveerd van afgeweken worden indien het bedrijven betreft die specifiek omwille van de aard van de bedrijfsactiviteiten een kleinere of grotere oppervlakte behoeven. Ook indien bij verkaveling restuimten ontstaan, zijn ook afwijkende perceeloppervlakten toegestaan. <u>Art. 1.2.3 Terreinbezetting</u> Minimum 2/3 van de bebouwbare perceeloppervlakte dient te worden benut voor bedrijfsgebouwen en/of infrastructuur voor buitenactiviteiten. De percelen mogen maximaal bebouwd worden voor zover de bouwvrije stroken, de vereiste groenaanleg en de parkeerbehoefte worden gerealiseerd. <u>Art. 1.2.4 Inplanting - terreinaanleg</u> Bij de inplanting van de bedrijfsgebouwen dient rekening te worden gehouden met volgende bouwvrije afstanden: • plaatsing ten opzichte van de wegenis waarlangs het perceel ontsloten wordt: op minimum 7,00m afstand; • plaatsing ten opzichte van de zijperceelgrenzen: hetzij op minimum 4,50m afstand, hetzij op de zijperceelgrens in het geval van gekoppelde bebouwing; • plaatsing ten opzichte van de achterperceelgrens: op minimum 6,00m afstand; • plaatsing ten opzichte van Schriek: op minimum 10,00m afstand; • plaatsing ten opzichte van de Nieuwmoersesteenweg: op minimum 9,3 m afstand ten opzichte van de rand van de weg.

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
bij voorkeur volledig vooraan of volledig achteraan gebouwd. De verhardingen kunnen worden aangelegd in functie van parkeerplaatsen, opslagruimte in open lucht en interne circulatie. Door de indicatieve aanduiding van de groenbuffer ligt de exacte breedte ervan niet vast. Minimum bedraagt deze strook 7,00m maar plaatselijk kan deze, afhankelijk van de terreinvulling verruimd worden. Op deze manier kan een 'natuurlijke' groenbuffer gecreëerd worden. In elk geval dient de open ruimte te worden begrensd door de groenbuffer.	Het bedrijfsperceel kan in zijn totaliteit worden verhard met uitzondering van een strook van 5,00m ten aanzien van de voorste perceelsgrens (exclusief de ruimte voor toegangen) en de zijperceelgrens in het geval van een hoekperceel. Deze strook dient te worden voorzien van groenaanleg. <u>Art. 1.2.5 Perceelstoegang</u> Per bedrijfsperceel zijn er maximum 2 afzonderlijke toegangen mogelijk. Bovendien kan maximum 50% van de voorste perceelsgrens als toegang worden ingericht. De percelen kunnen uitsluitend via de Postbaan, de hoofdontsluiting of de secundaire ontsluiting ontsloten worden. Een rechtstreekse ontsluiting op de Nieuwmoersesteenweg of op Schriek is niet toegestaan. <u>Art. 1.2.6 Afsluitingen</u> Afsluitingen zijn toegestaan voor zover deze kwalitatief en duurzaam van aard zijn. <u>Art. 1.2.7 Groenaanleg</u>  <i>indicatieve aanduiding groenbuffer</i> Daar waar zone 1 rechtstreeks grenst aan zone 2 (zone voor open ruimte) wordt een indicatieve aanduiding van de groenbuffer voorzien. Dit betekent dat het bedrijventerein (zone 1) begrensd moet worden door een groenbuffer, maar dat de exacte breedte van deze strook niet vastligt. Wel dient deze groenbuffer rechtstreeks aan te sluiten op het open ruimtegebied (zone 2) en bedraagt de breedte minimaal 7,00m. De groenbuffer dient te worden aangeplant als een bosgordel. De aanplant bestaat uit een combinatie van hoog- en laagstammig groen en bestaat uit streekeigen soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities. Enkel in functie van doorsteken of ontsluitingswegen zijn plaatselijke onderbrekingen

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Door binnen het bedrijventerrein groenstroken te voorzien, wordt de kwaliteit en de identiteit van het bedrijventerrein versterkt en wordt een ordening van het terrein nagestreefd. Door het voorzien van fiets- en wandelpaden en een afwateringssysteem hebben deze stroken naast een landschappelijke ook een functionele betekenis. Door de indicatieve aanduiding kunnen de nieuwe groenstroken mede bepaald worden op basis van de gewenste grootte en vorm van de percelen. De groenstrook langsheen Schriek stemt overeen met de bestaande bomenrij. Het voorzien van een uniforme groenstrook binnen de bouwvrije strook langsheen de Nieuwmoersesteenweg versterkt de vormgeving van de zichtlocaties en zorgt voor een optimale ordening.	toegestaan.  indicatieve aanduiding groenstrook Binnen de bedrijvenzone zijn indicatief groenstroken aangeduid. Elke groenstrook is minimum 5,00m breed. De meest zuidelijke groenstrook omvat centraal een fiets- en wandelpad met aan weersijden streekeigen hoogstammen. Bij de inrichting van de groenstroken dienen de bestaande groenelementen maximaal te worden geïntegreerd. Ook kan het centrale afwateringssysteem binnen deze stroken worden gerealiseerd. Enkel in functie van doorsteken of ontsluitingswegen zijn plaatselijke onderbrekingen toegestaan. Ten aanzien van de Nieuwmoersesteenweg dient de bouwvrije strook op het perceel op een uniforme wijze te worden aangeplant en onderhouden met lage groenvoorzieningen zoals een grasberm en streekeigen struikgewas. De niet-bebouwde of verharde delen van het bedrijfsperceel dienen te worden ingericht als groenzones behoudens die percelen die worden vrijgehouden voor latere uitbreiding(en). Bovendien dient ten aanzien van de voorste perceelsgrens (en de zijperceelsgrens bij hoekpercelen) een strook van minimum 5,00m te worden aangeplant met groen. De beplanting dient te worden aangelegd met streekeigen soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities. Op eenzelfde bedrijfsperceel moet een samenhang bestaan in de groenaanleg. De groenaanleg dient voldoende laag te zijn waarbij solitaire bomen zijn toegestaan.

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	Artikel 1.2.8 Zone voor openbaar nut - windturbines  aanduiding zone voor openbaar nut - windturbine In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren en de aanpassing van de infrastructuur voor het optimaal winnen van windenergie. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het plaatsen van telecommunicatie-infrastructuur op deze infrastructuur. Art. 1.2.9 Bijzondere bepalingen • Ondergrondse bedrijfsruimten of bufferbekkens zijn toegestaan. • Hinderbronnen afkomstig van installaties binnen het bedrijf worden in hun relatie tot de buitenlucht niet georiënteerd naar aanpalende woonpercelen. • Geluidsproducerende bedrijfsactiviteiten moeten aan de zijde van de Postbaan worden gehuisvest. • In de bouwvrije zij- en achterstroken is de plaatsing van onder meer goederen, afval, en containers strikt verboden. De toegankelijkheid voor hulpdiensten dient steeds gegarandeerd te worden. Hiertoe moet binnen de bouwvrije stroken een breedte van minimum 4,00m worden gerespecteerd. • Het stapelen van goederen in open lucht moet door gebouwen en/of groenschermen uit het zicht van alle openbare wegen, waaronder ook de ontsluitingswegen van het bedrijventerrein, worden onttrokken. • Reliëfwijzigingen zijn toegelaten als deze beperkt worden tot wat nodig is voor het realiseren van de bestemming en/of het functioneren van de bedrijfsactiviteiten. Ook zijn reliëfwijzigingen toegestaan in functie van voorzieningen voor waterberging en -beheersing. • Publiciteit is enkel toegestaan in de gebieden waar bebouwing is toegelaten. De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels.

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Aangezien de parkeerbehoefte binnen de zone dient te worden opgevangen en niet op het individuele perceel, is de inrichting van een gemeenschappelijke parking mogelijk. 	- De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlaktewater op het perceel is verplicht. - De verlichting op de bedrijfsperven dient van bovenaf te gebeuren voor zover dit inzake veiligheid voor bepaalde bedrijfsprocessen mogelijk is. - De parkeerbehoefte dient binnen deze zone te worden opgevangen. Ook dienen voor elk van de bedrijven voldoende fietsenstallingen te worden voorzien. Art. 1.3 Bebouwing Art. 1.3.1 Bouwhoogte De bouwhoogte ten opzichte van het referentiepeil bedraagt op een bouwrijke afstand van minimum 4,50m maximum 6,00m waarna het volume binnen een hoek van 45° kan toenemen tot een maximale hoogte van 12,00m. Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor onder meer de noodzakelijke schoorstenen, verluchtingskanalen, antennes en windturbines of -molens. De toegestane stapelhoogte stemt maximaal overeen met de vooropgestelde bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen. Het referentiepeil 0,00m stemt overeen met de bovenkant van het bestaande of ontworpen aanliggend weggedeelte. Art. 1.3.2 Dakvorm De dakvorm van de gebouwen is vrij voor zover de bouwhoogte gerespecteerd wordt. Art. 1.3.3 Bouwvolume, dakvormen en materiaalkeuze Voor de vormgeving van de bouwvolumes staat een zorgvuldig ruimtegebruik voorop voor zover de bedrijfsactiviteit dit toelaat: - groeperen van gebouwen - bedrijfsgebouwen uitbreiden aansluitend op een bestaand gebouw

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
De instandhouding, het herstel en het onderhoud van de groenstroken gebeurt door de gemeente. Er wordt een mogelijkheid voorzien tot grondafstand aan de gemeente.	• bouwen in meerdere bouwlagen Het bouwvolume, de dakvormen en de materiaalkeuze moeten een optimale integratie van de bedrijfsgebouwen in hun omgeving garanderen. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. De gevelmaterialen dienen hoogwaardig of duurzaam van aard te zijn. Tussen de verschillende bouwvolumes op eenzelfde bedrijfsperceel dient een eenheid in vormgeving en materiaalkeuze te bestaan. De gevelwanden van de gebouwen georiënteerd naar de Nieuwmoersesteenweg dienen de waardigheid te hebben die hoort bij de representatieve betekenis van deze locatie. De vormgeving van deze wanden zal bijgevolg resulteren in een hoogwaardige architectuur die de aard van de activiteiten ondersteunt en etaleert naar de omgeving. Bovendien dient voor deze wanden als geheel eenheid en hoogwaardige architecturale kwaliteit te worden gerealiseerd. Art. 1.4 Beheer en beleid <u>Art. 1.4.1</u> Voor het tracé van de hoofdontsluitingsweg dient ruimte te worden vastgelegd op het moment dat voor het betreffende perceel, waarop indicatief een ontsluitingsweg is aangeduid, een vergunningsaanvraag wordt ingediend. <u>Art. 1.4.2</u> De groenbuffer dient te worden gerealiseerd door de betreffende eigenaar van het perceel en dit in het plantseizoen volgend op het verlenen van de vergunning voor het bedrijfsperceel. De aangeduide groenstroken dienen maximaal in stand te worden gehouden en indien nodig hersteld te worden. De overige groenaanleg (op perceelsniveau) heeft een afscherpende en esthetische

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Bij de verkaveling van de zone dient voorafgaand rekening te worden gehouden met de inplanting van een weg voor de ontsluiting van een mogelijke achterliggende bedrijvenszone. Op gelijkaardige wijze dient voorafgaand ruimte te worden gereserveerd voor de inplanting van een windmolen.	functie en moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgend plantseizoen volgend op het voltooiën van de bouwwerken. <u>Art. 1.4.3</u> Bij de verkaveling van een oppervlakte van deze bedrijvenszone dient rekening te worden gehouden met volgende ontwerpkeuzes die goed onderbouwd moeten zijn: • percelering inclusief integratie bestaande bedrijfspercelen • wijze van ontsluiting • mogelijke inplanting van windmolens • vormgeving van de groenbuffer met aandacht voor wateropvang en recreatief megebruik • vormgeving van de groenstroken met aandacht voor recreatief en functioneel megebruik • centraal afwateringssysteem • eventuele fasering in de realisatie van het bedrijventerrein • elementen met betrekking tot een duurzame inrichting van het terrein met aandacht voor beeldkwaliteit Art. 1.5 Overgangsbepalingen <u>Art. 1.5.1 Bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte bebouwing</u> De bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP mogen binnen het bestaande bouwvolume verbouwd en gerenoveerd worden. Een verdere uitbreiding of herbouw van deze bestaande bebouwing buiten de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP is daarentegen niet toegelaten.

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<i>Categorie van gebiedsaanduiding: 6°overig groen – subcategorie: gemengd openruimte-gebied</i> ZONE 2: ZONE VOOR OPEN RUIMTE  Art. 2.1 Bestemming Het open ruimtegebied is bestemd voor het behoud van het landelijk open gebied als landschappelijk overgangsbied tussen het bedrijventerrein en de omgeving. Voor zover deze bestemming wordt gerealiseerd is het gebruik van deze gronden in functie van natuurontwikkeling en grondgebonden land- en tuinbouw toegestaan. Aanvullend is ook recreatief medegebruik toegestaan voor fietsers en wandelaars. Art. 2.2 Inrichting In deze zone is geen enkele vorm van bebouwing toegestaan. <u>Art. 2.2.1 Type aanplanting</u> De zone wordt aangeplant of ingericht als wei- of akkerland.  <i>indicatieve aanduiding groenstrook</i>

RUIMTELIJKE OPTIES - TOELICHTING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
De groenstroken liggen in het verlengde van de groenstroken binnen de bedrijvenzone. Deze vormgeving zorgt voor een optimale landschappelijke inpassing van de bedrijvenzone in haar omgeving. Onder faciliteiten voor fietsers en wandelaars worden onder meer zitbanken en bewegwijzering verstaan.	Binnen de zone voor open ruimte zijn indicatief groenstroken aangeduid. Elke groenstrook is minimum 5,00m breed. De meest zuidelijke groenstrook omvat centraal een fiets- en wandelpad met aan weersijden streekeigen hoogstammen. Bij de inrichting van de groenstroken dienen de bestaande groenelementen maximaal te worden geïntegreerd. Ook kan het centrale atwateringssysteem binnen deze stroken worden gerealiseerd. Enkel in functie van doorsteken of ontsluitingswegen zijn plaatselijke onderbrekingen toegestaan. <u>Art. 2.2.2 Verhardingen</u> De aanleg van verhardingen zijn toegestaan in functie van fiets- en wandelpaden. <u>Art. 2.2.3 Reliëfwijzigingen</u> Reliëfwijzigingen zijn toegestaan in functie van voorzieningen voor waterberging en – beheersing. <u>Art. 2.2.4 Faciliteiten</u> Alle faciliteiten voor fietsers en wandelaars zijn toegestaan. Ook in functie van waterberging- en beheersing zijn diverse infrastructuren toegestaan. Art. 2.3 Overgangsbepalingen <u>Art. 2.3.1 Bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte bebouwing</u> De bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP mogen binnen het bestaande bouwvolume verbouwd en gerenoveerd worden. Een verdere uitbreiding of herbouw van deze bestaande bebouwing buiten de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP is daarentegen niet toegelaten.

