

RUP Stationsomgeving

Voorschriften ontwerp RUP

Definitieve vaststelling

Gemeentebestuur Ardoorie
Polenplein 15
B – 8850 Ardoorie

Grontmij Belgium
Gent, 9 februari 2012

Verantwoording

Titel : RUP Stationsomgeving
Subtitel : Voorschriften – ontwerp RUP
Projectnummer :
Referentienummer : 292190
Revisie : 04
Datum : 9 februari 2012

Auteur(s) : Tom De Soete
E-mail adres : Tom.desoete@grontmij.be
Gecontroleerd door : Griet Van Waes
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door :
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Meersstraat 138 A
B-9000 Gent
T +32 9 241 59 20
F +32 9 241 59 30
www.grontmij.be

<p>Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 24 oktober 2011</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Secretaris, Dominiek Pillaert</p>	<p>Zegel van de gemeente</p> <p>Burgemeester, Karlos Callens</p>
<p>Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 3 november 2011 tot 3 januari 2012</p> <p>Namens het college</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Secretaris, Dominiek Pillaert</p>	<p>Zegel van de gemeente</p> <p>Burgemeester, Karlos Callens</p>
<p>Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 27 februari 2012.</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Secretaris, Dominiek Pillaert</p>	<p>Zegel van de gemeente</p> <p>Burgemeester, Karlos Callens</p>
<p>Griet Van Waes</p> <p>Verantwoordelijk ruimtelijk planner,</p>	

Inhoudsopgave

1	VOORSCHRIFTEN RUP STATIONSOMGEVING	6
1.1	Algemene bepalingen.....	7
1.1.1	Bestaande situatie.....	7
1.1.2	Inplantingen van openbaar nut.....	7
1.1.3	Maatregelen t.o.v. de spoorweg.....	7
1.1.4	Aanplantingen van bomen, struiken en hagen.....	8
1.1.5	Waterhuishouding en integraal waterbeheer	8
1.1.6	Reliëfwijzigingen.....	8
1.1.7	Ondergrondse constructies	9
1.1.8	Bouwhoogtes ten opzichte van het maaiveld.....	9
1.2	Specifieke voorschriften mbt de categorie “wonen” - subcategorie “woongebied”	10
1.2.1	Artikel 1A: zone voor wonen	10
1.2.1.1	Bestemming	10
1.2.1.2	Nabestemming	10
1.2.1.3	Inrichting.....	11
1.3	Specifieke voorschriften mbt de categorie “bedrijvigheid”	15
1.3.1	Artikel 2: zone voor regionale bedrijvigheid	15
1.3.1.1	Bestemming	15
1.3.1.2	Inrichting.....	16
1.3.2	Groenbuffer	19
1.3.2.1	Bestemming	19
1.3.2.2	Inrichting.....	19


1.4	Specifieke voorschriften m.b.t. de categorie “lijninfrastructuur”	21
1.4.1	Artikel 3: zone voor spoorwegen	21
1.4.1.1	Bestemming	21
1.4.1.2	Inrichting	21
1.4.2	Artikel 4: zone voor openbaar domein	22
1.4.2.1	Bestemming	22
1.4.2.2	Inrichting	22
1.5	Specifieke voorschriften mbt de categorie “gemeenschaps- en nutsvoorzieningen”	23
1.5.1	Artikel 5: zone voor recyclagepark	23
1.5.1.1	Bestemming	23
1.5.1.2	Inrichting	23

1 VOORSCHRIFTEN RUP STATIONSOMGEVING

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>1.1 Algemene bepalingen</p> <p>1.1.1 <u>Bestaande situatie</u></p> <p>Binnen de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, renovatie- en instandhoudingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaand volume. Bij herbouw of nieuwbouw van een hoofdzakelijk vergund, niet verkrot gebouw of een deel van een dergelijk gebouw, moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de inrichtingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>De bestaande activiteiten kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>1.1.2 <u>Inplantingen van openbaar nut</u></p> <p>Het oprichten van gebouwen en infrastructuur voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de betreffende zone. De inplanting mag de bestemming van de betreffende zone evenmin hinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een verklarende en gemotiveerde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.</p> <p>1.1.3 <u>Maatregelen t.o.v. de spoorweg</u></p> <p>De waterafvoer mag niet op spoorwegdomein gebeuren, er mag evenwel ook niet op de grenslijn gebouwd worden. Gebouwen en afsluitingen met inbegrip van de funderingen moeten volledig buiten NMBS-domein blijven. Er mogen</p>	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>op het plangebied geen bomen aangeplant worden op een afstand kleiner dan 6 meter van de vrije rand van de spoorweg zonder schriftelijke toelating van de NMBS. Tevens mogen langs de spoorweg de bomen niet behouden worden op een grotere hoogte dan de afstand tussen de voet van de boom en de vrije rand van de spoorweg. Wanneer de spoorweg op een grondverhoging is aangelegd, wordt die afstand berekend tussen de voet van de boom en de bovenrand der grondverhoging. Bij een spoor in ingraving wordt de bovenrand van de talud als vrije rand genomen.</p> <p>1.1.4 <u>Aanplantingen van bomen, struiken en hagen</u></p> <p>Bij aanplantingen van bomen, struiken en hagen moet een keuze gemaakt worden uit streekeigen en standplaatsgebonden soorten.</p> <p>1.1.5 <u>Waterhuishouding en integraal waterbeheer</u></p> <p>Aanleggen van verhardingen dient beperkt te worden tot wat strikt noodzakelijk is, alsook dient maximaal gewerkt te worden met waterdoorlatende verhardingen, tenzij werken met niet-waterdoorlatende verhardingen om bepaalde redenen aangewezen zou zijn in functie van vigerende sectorale wetgeving.</p> <p>In alle bestemmingzones zijn werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig zijn voor het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer.</p> <p>1.1.6 <u>Reliëfwijzigingen</u></p> <p>Het reliëf kan enkel worden gewijzigd in functie van de bestemming. Bij elke aanvraag van reliëfwijziging worden de bouwtechnische redenen van de reliëfwijziging aangetoond.</p>	<p><i>Cf. KB 21 aug 1891 – gewijzigd in 21/3/1991</i></p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>1.1.7 <u>Ondergrondse constructies</u></p> <p>Ondergrondse constructies zijn enkel toegelaten wanneer aangetoond wordt dat ze geen nadelige effecten zullen veroorzaakt worden op vlak van grondwaterstroming en dit voor constructie van meer dan 3 m diep en 50m lengte.</p> <p>1.1.8 <u>Bouwhoogtes ten opzichte van het maaiveld</u></p> <p>Tenzij in de voorschriften anders gesteld, worden de bouwhoogtes bepaald ten opzichte van het maaiveld. De hoogte van het maaiveld is het gemiddelde peil van de door de constructie, waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, ingenomen grondoppervlakte.</p>	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>1.2 Specifieke voorschriften mbt de categorie “wonen” - subcategorie “woongebied”</p> <p>1.2.1 <u>Artikel 1A: zone voor wonen</u></p> <div data-bbox="165 564 860 692" style="border: 1px solid black; padding: 5px;">  </div> <p>1.2.1.1 <i>Bestemming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gebied is bestemd voor wonen. Enkel eengezinswoningen worden toegelaten. • Het oude stationsgebouw kan een kantoor- of horecabestemming krijgen. • Kleinschalige activiteiten complementair aan het wonen zoals dienstverlening en vrije beroepen zijn toegelaten in zoverre zij niet schadelijk zijn voor de omgeving en betrokken zijn op de buurt. De maximale oppervlakte van de complementaire functie bedraagt 100m² en neemt maximum 1/3 van de totale oppervlakte in. • Bijgebouwen zijn toegelaten in functie van bergruimten of garages. <p>1.2.1.2 <i>Nabestemming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • De woonpercelen ten noorden van de spoorweg krijgen als nabestemming regionaal bedrijf met bovenlokaal belang. De voorschriften van de zone voor regionaal bedrijf met bovenlokaal belang zijn hierbij van toepassing. Deze nabestemming treedt in voege van zodra een aanvraag tot steden- 	<p><i>Wonen: woningen en tuinen.</i></p> <p><i>Met het bestaande bijgebouw wordt het meest westelijke pand bedoeld, nl het magazijn.</i></p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>bouwkundige vergunning, ingediend door het naastliggende regionale bedrijf, wordt goedgekeurd.</p> <p>1.2.1.3 <i>Inrichting</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. • Elke verbouwing aan het voormalige stationsgebouw gebeurt met respect voor het bestaande volume, de verhoudingen van oorspronkelijke structuur van het gebouw, met de oorspronkelijke openingen van de voorgevels, de stijlelementen en materiaalgebruik van de oorspronkelijke bouwperiode waarin het stationsgebouw is opgetrokken. De overheid kan bijkomende informatie vragen omtrent de historiek en toestand van het gebouw alvorens uitspraak te doen omtrent de voorgestelde verbouwingen. • Het stationspand kan enkel in geval van heikracht (brand,...) of na positief advies van de administratie bevoegd voor Monumenten & Landschappen afgebroken en vervangen worden. • Bij nieuwbouw wordt per woongelegenheden minimum één parkeerplaats (garage of open lucht) voorzien (ondergronds of bovengronds). • Gebouwen en constructies dienen te voldoen aan volgende coëfficiënten: <ul style="list-style-type: none"> - Bebouwing: Er wordt open of halfopen bebouwing voorzien gelegen aan de straatzijde. - Bebouwde ruimte: <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Bouwwolume:</i> Het uitbreiden, bouwen en herbouwen van een hoofdgebouw (met inbegrip van bijgebouwen die fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw) is toegestaan voor zover hierbij het bruto bouwwolume maximum 1.000m³ bedraagt. ▪ <i>Bouwlijn en inplanting:</i> 	<p><i>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, berging, private sport- en hobbyinfrastructuur. ...</i></p> <p><i>Enkel het pand in de Melkerijstraat omringt door de zone voor ambachtelijke kmo's wordt op vandaag als meergezinswoning benut.</i></p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>Plaatsing van de voorgevel ten opzichte van de voorste perceelsgrens in de Stationsstraat: ofwel op de bestaande voorste bouwlijn (indien verschillend van de rooilijn) bij uitbreiding en verbouwing, ofwel op de rooilijn zelf bij nieuwbouw.</p> <p>Plaatsing van de voorgevel ten opzichte van de voorste perceelsgrens voor beide woningen parallel met de spoorweg: op de bestaande voorste bouwlijn.</p> <p>De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 m, tenzij voor gekoppelde woningen waar de afstand 0 m bedraagt.</p> <p>Bij de inplanting van de gebouwen dient het natuurlijke niveau van het terrein gerespecteerd te worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Bouwhoogte:</i> De Kroonlijsthoogte of hoogte van het dakrandprofiel bedraagt maximaal 8 m, de nokhoogte bedraagt maximaal 12m tenzij de bestaande bebouwing hoger is, dan mag deze hoogte aangehouden worden bij nieuwbouw. ▪ <i>Dakhelling en dakvorm:</i> De dakvorm en dakhelling is vrij voor zover rekening gehouden wordt met de inpassing in het landschap. ▪ <i>Bijgebouwen:</i> Per woning is een bijgebouw van maximum 40m² toegestaan die gescheiden en achter het hoofdgebouw mag opgericht worden. Er dient een afstand van 1 m van de perceelsgrenzen gevrijwaard te blijven De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3m, de nokhoogte 6m. De dakvorm is vrij. ▪ <i>Vormgeving en materiaalgebruik:</i> De gebouwen zijn qua vormgeving en materiaalgebruik op elkaar afgestemd: eigentijds en van hoge architecturale waarde. ▪ Bij de behandeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning dient men bij de beoordeling rekening te houden met volgende kwalitatieve vereisten: 	<p><i>Het regionale bedrijf waarnaar verwezen wordt is bij opmaak van het RUP het bedrijf Louage en Wisselinck.</i></p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<ul style="list-style-type: none"> ○ Gestructureerde, bewust ontworpen gevels ○ Terugkerend, duurzaam materiaalgebruik ○ Eén overwegende kleur en materiaal. De keuze van de kleur dient geïntegreerd te worden in de omgeving. ○ Beperking van storende uitsprongen - eenvoudige, afgelijnde vormgeving. <ul style="list-style-type: none"> ● De onbebouwde ruimte dient te voldoen aan volgende coëfficiënten: <ul style="list-style-type: none"> - Onbebouwde ruimte: <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Verharding:</i> Maximum 40% van de onbebouwde ruimte mag verhard worden, de overige ruimte dient te worden voorzien van groeninrichtingen. De verhardingen worden waar mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen. ▪ <i>Voortuinstrook:</i> De voortuinstroken worden ingericht als een kwalitatieve overgangsruijme tussen het openbaar domein en de hoofdfunctie van de gebouwen. De toegang tot het gebouw en de oprit mogen verhard worden. De rest van de voortuinstrook wordt ingericht met groenvoorzieningen. ▪ <i>Afsluitingen:</i> De afsluitingen zijn maximum 2m hoog. In de voortuinstrook (voor de voorste bouwlijn) is de afsluiting maximum 1m hoog. De volgende afsluitingen zijn toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inheemse en standplaatsgebonden hagen, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting; ▪ Vrij groeiende inheemse en standplaatsgebonden struikgordel, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting; ▪ Draadafsluitingen, al dan niet begroeid met klimplanten. <p>Ter hoogte van de perceelstoegang zijn lage poorten toegestaan voor zover de kleuren en het materiaalgebruik zijn afgestemd op</p>	<p><i>In geval van aansluiting op een bestaand volume moet de overgang op harmonieuze wijze gebeuren. Het eerst vergunde dakprofiel is hierbij maatgevend.</i></p>


Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>het omgevende landschap. Eventuele pilasters horende bij toegangspoorten hebben een oppervlakte van maximum 0,5m².</p>	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>1.3 Specifieke voorschriften mbt de categorie “<u>bedrijvigheid</u>”</p> <p>1.3.1 <u>Artikel 2: zone voor regionale bedrijvigheid</u></p> <div data-bbox="349 531 983 584" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <div style="background-color: #9933cc; color: white; display: inline-block; padding: 2px 5px; border: 1px solid black;">2</div> Art. 2: Zone voor regionale bedrijvigheid </div> <p>1.3.1.1 <i>Bestemming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Globaal: zone voor bedrijven met een bovenlokaal verzorgingsniveau. De bedrijven mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. • Specifiek: zone bestemd voor nijverheidsinrichtingen, ambachtelijke bedrijven, dienstverlenende bedrijven, toeleveringsbedrijven, transport- en overslagbedrijven met een bovenlokale verzorgingsfunctie. Seveso-inrichtingen zijn niet toegelaten. • In deze zone zijn eveneens toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Onderzoekslaboratoria; ▪ berg- en opslagruimten; ▪ parkeervoorzieningen; ▪ 1 bedrijfswoning per bedrijf. De bedrijfswoning dient geïncorporeerd te zijn in het bedrijfsgebouwencomplex. De bewoonbare oppervlakte van de woongelegenheid is beperkt tot een maximum van 200m². Bovendien bedraagt het volume van de woning maximaal 1.000m³. De bedrijfswoning is bestemd voor de huisvesting van het gezin van de bedrijfsleider of van aan het bedrijf verbonden bewakingspersoneel. De woning kan niet los van het bedrijf bestaan; ▪ kantoren, studie- en vergaderruimten voor zover ze ondergeschikt zijn aan de bedrijfsactiviteit; 	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<ul style="list-style-type: none"> ▪ gemeenschapsvoorzieningen die complementair zijn aan de industriële of ambachtelijke bedrijven, zoals cabines voor gas en elektriciteitsinstallaties voor brandbestrijding. <ul style="list-style-type: none"> • Stapel- of bergplaatsen van afvalproducten van schadelijke aard zijn verboden. • Volgende bestemmingen zijn toegestaan voor zover ze de bedrijfsactiviteiten ondersteunen en hun aandeel in het bedrijfsgebouwencomplex beperkt is tot 10%: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tentoonstellingsruimten van goederen bestemd voor verkoop; ▪ Ruimten voor de verkoop van ter plaatse geproduceerde producten. <p>1.3.1.2 <i>Inrichting</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan parkeervoorzieningen, laad- en losplaatsen en dit zowel voor bedrijfswagens, leveranciers, voertuigen van personeel als voor bezoekers. Op de bedrijfskavel dient per 300m² bebouwde oppervlakte minstens één parkeerplaats aangelegd te worden. In functie van de behoeften, op basis van de bedrijfsactiviteiten, dienen voldoende bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden. De parkeerplaatsen moeten landschappelijk ingekleed zijn. • Gebouwen en constructies dienen te voldoen aan volgende coëfficiënten: <ul style="list-style-type: none"> - Bebouwingspercentage: Maximum 65 % van de volledige zone voor bedrijvigheid. - Bebouwde ruimte: <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Bouwlijn en inplanting:</i> Plaatsing van de gevel ten opzichte van de perceelsgrens in de 	<p><i>Bij opmaak van het RUP bedraagt de bebouwde oppervlakte 63,5% van de totale oppervlakte van het huidige perceel of 1,53ha werd bebouwd van een 2,41ha groot perceel.</i></p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>Stationsstraat: ofwel op de bestaande bouwlijn bij verbouwing ofwel op 25 m afstand bij herbouw en uitbreiding.</p> <p>Plaatsing van de gevel ten opzichte van de perceelsgrens in de Lampernissestraat: ofwel op de bestaande bouwlijn bij verbouwing ofwel op minstens 5 m afstand bij herbouw en uitbreiding.</p> <p>Plaatsing van de gevel ten opzichte van de perceelsgrens met de spoorweg: ofwel op de bestaande bouwlijn bij verbouwing ofwel op minstens 10 m afstand bij herbouw en uitbreiding.</p> <p>Plaatsing van de gevel ten opzichte van de overige perceelsgrenzen: ofwel op de bestaande bouwlijn bij verbouwing ofwel op minstens 10 m afstand bij herbouw en uitbreiding.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Bouwhoogte:</i> De hoogte van het bouwvolume wordt beperkt tot 15m. Voor bijzondere constructies kan een grotere hoogte worden gehanteerd voor zover ze niet meer dan 10% van de bedrijfsoppervlakte innemen. De plaatsing van technische installaties (schoorsteen, liftuitbouw, ...) op het dak van het bouwvolume is toegelaten, op voorwaarde dat het hoogste punt ervan binnen een hoek van 45° ligt vanaf de maximale kroonlijsthoogte. ▪ <i>Dakhelling en dakvorm:</i> De dakvorm en dakhelling is vrij voor zover rekening gehouden wordt met de inpassing in het landschap en de bouwhoogte wordt gerespecteerd. ▪ <i>Vormgeving en materiaalgebruik:</i> De gebouwen zijn qua vormgeving en materiaalgebruik op elkaar afgestemd. De gebruikte materialen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn. De principes energiezuinig en milieuvriendelijk bouwen moeten nagestreefd worden. <p>Tussen de verschillende bouwdelen, inclusief tussen de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning, dient er een eenheid in vormge-</p>	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>ving en in gebruikte materialen te bestaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Bij de behandeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning dient men bij de beoordeling rekening te houden met volgende kwalitatieve vereisten:</i> <ul style="list-style-type: none"> ○ Gestructureerde, bewust ontworpen gevels ○ Terugkerend, duurzaam materiaalgebruik ○ Eén overwegende kleur en materiaal. De keuze van de kleur dient geïntegreerd te worden in de omgeving. ○ Beperking van storende uitsprongen - eenvoudige, afgelijnde vormgeving. <ul style="list-style-type: none"> • De onbebouwde ruimte dient te voldoen aan volgende coëfficiënten: <ul style="list-style-type: none"> - Onbebouwde ruimte: <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Verharding:</i> Maximum 80% van de onbebouwde ruimte mag verhard worden, de overige ruimte dient te worden voorzien van groeninrichtingen. De verhardingen worden waar mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen. ▪ <i>Afsluitingen:</i> De volgende afsluitingen zijn toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inheemse en standplaatsgebonden hagen, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting; ▪ Vrij groeiende inheemse en standplaatsgebonden struikgordel, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting; ▪ Draadafsluitingen, al dan niet begroeid met klimplanten. <p>Ter hoogte van de perceelstoegangen zijn poorten toegestaan voor zover de kleuren en het materiaalgebruik zijn afgestemd op het omgevende landschap.</p>	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<ul style="list-style-type: none"> • Diversen: <ol style="list-style-type: none"> 1. De ontsluiting naar de woningen gelegen parallel met de spoorweg dient gevrijwaard te blijven tot zolang de nabestemming niet in voege is getreden. 2. In de bouwrijpe stroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers en dergelijke meer, verboden. 3. De niet gebruikte terreingedeelten moeten goed onderhouden worden. De opritten op het openbaar domein tussen rooilijn en rijweg moeten aangelegd worden in opbrekbare kleinschalige materialen. 4. Een gescheiden afwatering voor hemel- en afvalwater is verplicht. 5. Het bestaande reliëf dient maximaal behouden te worden. <p>1.3.2 <u>Groenbuffer</u></p>  <p>1.3.2.1 <i>Bestemming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • De bestemming is buffergroen <p>1.3.2.2 <i>Inrichting</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Deze zone is verplicht aan te planten op de aangeduide plaatsen met de respectievelijke omvang. De groenbuffer moet een dichte structuur hebben, • de buffer is permanent en gelaagd. 	<p><i>De hele site wordt waar mogelijk afdoende landschappelijk gebufferd en geïntegreerd. Prioritair is de landschappelijke inpassing naar conflicterende aangrenzende bestemmingen. Aan de noord-, en westzijde wordt een landschapsbuffer aangelegd die de gebouwen afschermt van en integreert in het omliggende agrarische landschap En het bestaande woonweefsel.</i></p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<ul style="list-style-type: none">• Enkel het gebruik van inheemse soorten, in harmonie met de omringende• begroeiing is toegestaan. Enkel normale snoeiing, onderhoud en vervanging• zijn toegelaten.• De groenbuffer is een bouwvrije zone. Het oprichten van een afsluiting in de• vorm van draad- en of haagafsluiting of van een draad met klimplanten tot• max. 2m hoog is toegestaan• Waar mogelijk dient ten opzichte van het woongebied ten noorden van het perceel de bufferstrook minimum 10 m te bedragen. Waar mogelijk dient ten opzichte van het agrarisch gebied de bufferstrook minimum 5 m te bedragen.• Op de zijdelingse en achterkavelgrenzen waar geen bufferzone meer mogelijk is, wordt gevelgroen toegestaan.• De bufferzones dienen integraal te worden beplant en deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een dicht en gesloten beplanting in laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen.• De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de datum van de voltooiing van de bouwwerken na aflevering van een stedenbouwkundige vergunning. Bovendien moet de bouwheer instaan voor de instandhoudings- en vervangingswerken in de groenstrook. De groenaanleg, evenals het latere onderhoud ervan, zal een integrerend deel van de stedenbouwkundige vergunning uitmaken.	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>1.4 Specifieke voorschriften m.b.t. de categorie “<u>lijninfrastructuur</u>”</p> <p>1.4.1 <u>Artikel 3: zone voor spoorwegen</u></p> <div data-bbox="315 531 853 584" style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin: 10px 0;"> 3 Art. 3: Zone voor spoorwegen </div> <p>1.4.1.1 <i>Bestemming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dit gebied is bestemd voor spoorinfrastructuur en aanhorigheden. <p>1.4.1.2 <i>Inrichting</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voor spoorinfrastructuur en aanhorigheden. • Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infra-structuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur. 	<p><i>Onder aanhorigheden van spoorwegen wordt onder andere verstaan: Spooruitrustingen zoals sporen, bovenleidingen, seininrichting, kabelwerken, alle grond- en kunstwerken voor de realisatie van de dragende structuur, alle gebouwen en andere constructies, met noodzakelijke toegangswegen, die verband houden met het onderhoud en de exploitatie van de spoorlijn zoals tractieonderstations, sectioneerposten, seinposten, onderhoudsplatformen, dienstlokale, communicatie, alle toegangs- en langswegen ten behoeve van onderhouds veiligheidsdoel-einden, alle voorzieningen op het gebied van veiligheid en eventuele ventilatie zoals evacuatieschachten, afsluitingen, ventilatie-uitrustingen, de infrastructuur voor de afwatering van de spoorbedding zoals grachten, duikers, pompstations. Eventuele stopplaatsen/treinstations, voor zover die in de aangeduide strook te lokaliseren zijn en voor zover hiertoe beslist wordt.</i></p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>1.4.2 <u>Artikel 4: zone voor openbaar domein</u></p> <p>4 Art. 4: Zone voor openbaar domein</p> <p>1.4.2.1 <i>Bestemming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Dit gebied is bestemd voor wegenis, openbaar domein en aanhorigheden. <p>1.4.2.2 <i>Inrichting</i></p> <ul style="list-style-type: none"> In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren van de wegenis of openbaar domein of alle aanpassingen die nodig zijn voor de weginfrastructuur, openbaar domein en aanhorigheden; Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infra-structuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur toegelaten. 	<p><i>Onder aanhorigheden van weginfrastructuur en openbaar domein wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies, de parkeerplaatsen langs autosnelwegen.</i></p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>1.5 Specifieke voorschriften mbt de categorie “<u>gemeenschaps- en nutsvoorzieningen</u>”</p> <p>1.5.1 <u>Artikel 5: zone voor recyclagepark</u></p> <div data-bbox="315 533 882 584" style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin: 10px 0;"> 5 Art. 5: Zone voor recyclagepark </div> <p>1.5.1.1 <i>Bestemming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • De zone is bestemd voor diensten in functie van het openbaar nut zoals onder meer een recyclagepark, een gemeentelijke parking en dergelijke meer. • Verplaatsbare containers en andere constructies mogen worden opgericht voor zover ze verband houden met de functie van openbaar nut. De oprichting van een bedrijfswoning is niet toegelaten. • Het verwerken van recyclagemateriaal en het plaatsen van breekinstallaties is bij de inrichting van een recyclagepark verboden, met uitzondering van hakselen van hout. <p>1.5.1.2 <i>Inrichting</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten. • De onbebouwde ruimte dient te voldoen aan volgende coëfficiënten: <ul style="list-style-type: none"> - Onbebouwde ruimte: <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Verharding:</i> De noodzakelijke verhardingen bestemd voor onder andere par- 	<p><i>De beoordeling van het milieuhinderende karakter dient te gebeuren op basis van de geldende milieuwetgeving.</i></p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>king, ontsluiting en recyclagepark zijn toegestaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Groenvoorzieningen:</i> Minimum 5% van de zone-oppervlakte dient te worden voorzien van streekeigen en standplaatsgebonden groenvoorzieningen. Deze groenvoorzieningen worden in hoofdzaak aan de straatzijde van de Biekorfstraat voorzien. Hierdoor ontstaat een ruime buffer, waardoor de activiteiten voor de omgeving afgeschermd blijven. ▪ <i>Afsluitingen:</i> Op de perceelsgrenzen zijn toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inheemse en standplaatsgebonden hagen, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting; ▪ Vrij groeiende inheemse en standplaatsgebonden struikgordel, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting; ▪ Draadafsluitingen, al dan niet begroeid met klimplanten. ▪ <i>Organisatie:</i> De zone zal zodanig georganiseerd en ingericht worden dat een vlotte afwikkeling van het recyclagepark gegarandeerd wordt, dit zowel voor de bezoekers als voor de aan- en toevoer van vrachtwagens. De zone wordt ingericht in functie van een rationeel en ruimtelijk zuinige organisatie. Toegankelijkheid moet gegarandeerd blijven in functie van het onderhoud en de voorzieningen voor regenwaterbuffering en het afvoeren ervan. 	