



PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

'BEDRIJVIGHEID OUDENAARDE'

STAD OUDENAARDE

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

4 mei 2023

COLOFON

DIT DOCUMENT IS EEN PUBLICATIE VAN

Provincie Oost-Vlaanderen
Gouvernementstraat 1
9000 Gent

dienst Ruimtelijke Planning
ruimtelijke.planning@oost-vlaanderen.be
09 267 75 61

PLAN-ID

RUP_40000_213_00143_00001

PLANTEAM

- Erkend ruimtelijk planner: Bart Verbeke
- Participatiemedewerker: Liesbeth Descheemaeker
- Omgevingsambtenaar Stadsontwikkeling Stad Oudenaarde: Frederic Stragier
- Plan-MER-coördinator: Ann Van Wauwe (Sweco Belgium)
- Vertegenwoordiger team Omgevingseffecten Vlaamse overheid: Melanie Franck

DOSSIERVERLOOP

- | | |
|---|----------------------|
| • Opstart geïntegreerd planningsproces door deputatie | 20/02/20 |
| • Goedkeuring startnota door deputatie | 08/10/20 |
| • Raadpleging startnota | 09/11/20 – 07/01/20 |
| • Participatiemomenten raadpleging | 12/11/20 en 17/11/20 |
| • Goedkeuring scopingnota door deputatie | 15/07/21 |
| • Goedkeuring voorontwerp door deputatie | 17/03/22 |
| • Voorlopige vaststelling door provincieraad | 07/09/22 |
| • Openbaar onderzoek | 10/10/22 – 08/12/22 |
| • Advies PROCORO | 14/02/23 |
| • Definitieve vaststelling door provincieraad | 24/05/23 |

LEESWIJZER

Voorliggend document bevat de verordenende stedenbouwkundige voorschriften voor het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Bedrijvigheid Oudenaarde'. De verordenende stedenbouwkundige voorschriften zijn te lezen samen met de verordenende grafische plannen.

Bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften is ook een toelichtende kolom opgenomen. De bepalingen in die kolom zijn niet verordenend maar geven verdere verduidelijking van de verordenende stedenbouwkundige voorschriften.

INHOUD

| | | |
|----------|--|-----------|
| 0 | ALGEMENE BEPALINGEN | 6 |
| 0.1 | Beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling | 6 |
| 0.2 | Waterhuishouding | 6 |
| 0.3 | Archeologie | 8 |
| 1 | DEELPLAN 1 ‘HAUWAART-VARENT’ | 9 |
| 1.1 | Woongebied met landelijk karakter | 9 |
| 1.1.1 | <i>Bestemming</i> | 9 |
| 1.1.2 | <i>Inrichting en beheer</i> | 10 |
| 1.2 | Zone voor brouwerijactiviteiten | 12 |
| 1.2.1 | <i>Bestemming</i> | 12 |
| 1.2.2 | <i>Inrichting en beheer</i> | 14 |
| 1.2.3 | <i>Overdrukzone Buffer</i> | 19 |
| 1.2.4 | <i>Overdrukzone Bouwvrij park</i> | 20 |
| 1.2.5 | <i>Overdrukzone Bouwvrij met groenscherm</i> | 21 |
| 1.3 | Zone voor lokale bedrijvigheid | 22 |
| 1.3.1 | <i>Bestemming</i> | 22 |
| 1.3.2 | <i>Inrichting en beheer</i> | 23 |
| 1.3.3 | <i>Overdrukzone Buffer</i> | 24 |
| 1.4 | Bouwvrij agrarisch gebied | 25 |
| 1.4.1 | <i>Bestemming</i> | 25 |
| 1.4.2 | <i>Inrichting en beheer</i> | 25 |
| 1.5 | Gemengd openruimtegebied | 28 |
| 1.5.1 | <i>Bestemming</i> | 28 |
| 1.5.2 | <i>Inrichting en beheer</i> | 28 |
| 1.5.3 | <i>Overdrukzone Landschappelijke inkleding</i> | 31 |
| 1.5.4 | <i>Overdruk Voormalige hoeve</i> | 31 |
| 1.6 | Zone voor openbaar domein | 33 |
| 1.6.1 | <i>Bestemming</i> | 33 |
| 1.6.2 | <i>Inrichting en beheer</i> | 33 |
| 2 | DEELPLAN 2 ‘COUPURE’ | 34 |
| 2.1 | Afbakeningslijn stedelijk gebied | 34 |

| | | |
|-------|--|----|
| 2.2 | Gemengd regionaal bedrijventerrein..... | 35 |
| 2.2.1 | <i>Bestemming</i> | 35 |
| 2.2.2 | <i>Inrichting en beheer</i> | 39 |
| 2.2.3 | <i>Overdrukzone Watergebonden bedrijven</i> | 45 |
| 2.2.4 | <i>Overdrukzone Bouwvrij</i> | 46 |
| 2.2.5 | <i>Overdrukzone Buffer</i> | 47 |
| 2.2.6 | <i>Indicatieve lijnoverdruk Fiets- en voetgangerspad</i> | 48 |
| 2.2.7 | <i>Indicatieve lijnoverdruk Hoogspanningsleiding</i> | 49 |
| 2.2.8 | <i>Indicatieve lijnoverdruk Jaagpad</i> | 49 |
| 2.2.9 | <i>Indicatieve lijnoverdruk Waterloop</i> | 50 |
| 2.3 | Bouwrijke zone met archeologische waarde | 53 |
| 2.3.1 | <i>Bestemming</i> | 53 |
| 2.3.2 | <i>Inrichting en beheer</i> | 53 |
| 2.3.3 | <i>Overdrukzone Bouwvrij</i> | 53 |
| 2.3.4 | <i>Indicatieve lijnoverdruk Waterloop</i> | 54 |
| 2.4 | Zone voor openbaar domein..... | 57 |
| 2.4.1 | <i>Bestemming</i> | 57 |
| 2.4.2 | <i>Inrichting en beheer</i> | 57 |
| 2.4.3 | <i>Indicatieve lijnoverdruk Waterloop</i> | 57 |
| 2.5 | Zone voor gemeenschapsvoorzieningen..... | 60 |
| 2.5.1 | <i>Bestemming</i> | 60 |
| 2.5.2 | <i>Inrichting en beheer</i> | 61 |
| 2.5.3 | <i>Overdrukzone Bouwvrij</i> | 62 |
| 2.5.4 | <i>Indicatieve lijnoverdruk Dienstweg</i> | 62 |
| 2.5.5 | <i>Indicatieve lijnoverdruk Hoogspanningsleiding</i> | 63 |
| 2.5.6 | <i>Indicatieve lijnoverdruk Jaagpad</i> | 63 |
| 2.5.7 | <i>Indicatieve lijnoverdruk Waterloop</i> | 64 |

0 ALGEMENE BEPALINGEN

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTENDE KOLOM |
|--|--|
| 0.1 Beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling | |
| <p>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning binnen de plangebieden zal, naast de toetsing aan de bestemmings-, inrichtings- en beheer voorschriften, onder meer ook beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ zuinig ruimtegebruik▪ kwalitatief kleur- en materiaalgebruik▪ landschappelijke integratie▪ waterbeheersing <p>De aanvrager van een omgevingsvergunning dient met een motiveringsnota aan te tonen dat aan deze criteria is voldaan.</p> | <p>Een bijkomende motiveringsnota, gevoegd bij de aanvraag tot omgevingsvergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat de aanvraag tot omgevingsvergunning minstens voldoet aan de opgesomde beoordelingscriteria.</p> |
| 0.2 Waterhuishouding | |
| <p>Binnen de plangebieden moet maximaal voorzien worden in herbruik van hemelwater door opvang in hemelwaterputten. Het hemelwater dat niet in hemelwaterputten opgevangen wordt, moet zo veel als mogelijk kunnen infiltreren.</p> | |

| | |
|--|--|
| <p>Bij aanleg van verhardingen dient er rekening mee gehouden te worden dat niet-verontreinigd regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen te gebruiken, of door afleiding van het regenwater naar onverharde delen, of door afleiding naar daartoe voorziene constructies om water te infiltreren of te bufferen. Die plaatsen waar er door de aard van de activiteiten kans is op pollutie dienen verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en het afstromend water dient te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorzien(e) opvangzone en/of zuiveringspunt.</p> <p>Indien gekozen wordt voor een infiltratievoorziening of buffering met vertraagde afvoer (indien infiltratie niet mogelijk is), moet die collectief worden uitgebouwd en mag die niet worden doorgeschoven naar het perceelsniveau.</p> <p>Het is verboden vervuild water in het oppervlaktewater te lozen.</p> <p>De maatregelen horende bij een beschermingszone type III voor grondwaterwinningen moeten toegepast worden voor het volledige plangebied 1 'Hauwaart-Varent'.</p> | <p>Bij aanleg van verhardingen dienen waar mogelijk waterdoorlatende verhardingen te worden gebruikt, zoals het plan-MER aanbeveelt.</p> <p>De opvang van hemelwater dient te gebeuren conform de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.</p> <p>Verder wordt verwezen naar het provinciaal beleidskader wateradviezen op www.oost-vlaanderen.be.</p> <p>Het aanwezige waterbufferbekken in plangebied 2 'Coupure' kan mogelijks ook worden ingezet als buffering met vertraagde afvoer.</p> <p>In het plan-MER is het in functie van de bodem- en grondwaterkwaliteit toepassen van de maatregelen horende bij een beschermingszone type III voor grondwaterwinningen voor het volledige plangebied 1 'Hauwaart-Varent' als milderende maatregel opgenomen. Dit om een negatieve impact op de aanwezige bronnen te vermijden.</p> <p>Op het moment van opmaak van het plan-MER omvatten de maatregelen horende bij een beschermingszone type III voor grondwaterwinningen volgende verbodsbepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ het inrichten van stortplaatsen ▪ het direct lozen van stoffen van lijst I of II ▪ het indirect lozen, deponeren, opslaan op of in de bodem, uitstrooien en het vervoeren van stoffen van lijst I of II (mits een aantal uitzonderingen) |
|--|--|

0.3 Archeologie

Voorafgaand aan de ontwikkeling van de plangebieden, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10 % van de oppervlakte effectief verkend wordt. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden aangeduid, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd.

1 DEELPLAN 1 'HAUWAART-VARENT'

1.1 Woongebied met landelijk karakter



Categorie van gebiedsaanduiding: 'wonen'

Subcategorie van gebiedsaanduiding: 'woongebied'

(VCRO art. 2.2.6 §2 1° a))

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTENDE KOLOM |
|---|--|
| 1.1.1 Bestemming | |
| Dit gebied is bestemd voor een woning en de bijbehorende uitrusting. | <p>Het gaat om een bestaande (hoofdzakelijk) vergund(e) (geachte) villa met erfgoedwaarde die nu zonevreemd binnen een gebied voor milieubelastende industrieën gelegen is. De herbestemming zorgt ervoor dat de villa zone-eigen wordt gemaakt.</p> <p>Woning: een goed, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 66°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021</p> <p>Bijbehorende uitrusting van een woning: (park)tuin, tuinhuisje, garage, hobbylandbouw, ...</p> |
| Er is in het gebied max. één woongelegenheden toegelaten. Er is een verbod op verkavelen. | <p>Verkavelen: een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn niet toegelaten. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> | <p>Aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn niet toegelaten omdat de woning niet in een kern of binnen stedelijk gebied gelegen is.</p> |
| <p>1.1.2 Inrichting en beheer</p> | |
| <p>De bestaande woning dient behouden te blijven.</p> <p>Onderhoudswerken aan de bestaande woning zijn toegelaten.</p> <p>Herbouwen van de bestaande woning is niet toegelaten.</p> <p>Verbouwen van de bestaande woning is toegelaten op voorwaarde dat de erfgoedwaarde en de verschijningsvorm worden gerespecteerd.</p> | <p>Het behoud van de bestaande woning staat voorop omwille van de erfgoedwaarde ervan. De stedenbouwkundige voorschriften zijn verder gebaseerd op het beleid inzake zonevreemde woningen uit het GRS Oudenaarde.</p> <p>Onderhoudswerken: werken, andere dan stabiliteitswerken (werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van de woning), die het gebruik van de woning voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen</p> <p>Herbouwen: de woning volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van de woning afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken woning een nieuwe woning bouwen</p> <p>Verbouwen : aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van de woning waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden. Het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van de woning tot een maximum van 26 centimeter wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Uitbreiden van de bestaande woning is toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ De erfgoedwaarde en de verschijningsvorm worden gerespecteerd.▪ De uitbreiding bedraagt max. 100 % van het bestaande bouwvolume.▪ Het bouwvolume bedraagt na uitbreiding max. 1000 m³. | <p>Bouwvolume: het bruto-bouwvolume van de woning en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld</p> |
|---|--|

1.2 Zone voor brouwerijactiviteiten



Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'
(VCRO art. 2.2.6 §2 2°)

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTENDE KOLOM |
|---|--|
| 1.2.1 Bestemming | |
| <p>Deze zone is bestemd voor brouwerijactiviteiten. Onder brouwerijactiviteiten worden alle activiteiten die gelinkt zijn aan het brouwen van bieren of het produceren van andere dranken verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ productie, opslag, bewerking en verwerking van bieren of andere dranken▪ kleinschalige productie van energie in functie van het brouwen van bieren of het produceren van andere dranken▪ onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten in functie van het brouwen van bieren of het produceren van andere dranken▪ op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel van bieren of andere dranken▪ kantoren in functie van het brouwen van bieren of het produceren van andere dranken▪ bezoekerscentrum in functie van het brouwen van bieren of het produceren van andere dranken | <p>Het gaat om de zone in functie van Brouwerij Roman met de bestaande bebouwing en verharding (inclusief de waterzuivering), de op korte termijn voorziene nieuwe bebouwing en verharding en de reservegrond voor de langere termijn. Er wordt op dit moment gekozen voor een specifieke bestemming als 'zone voor brouwerijactiviteiten' om te vermijden dat er zich nieuwe regionale bedrijven uit gelijk welke sector zouden kunnen vestigen. Het implementeren van een andere (na)bestemming dan brouwerijactiviteiten (in de ruime zin van het woord) is op dit moment niet aan de orde. Mocht de site in de toekomst om de een of andere reden niet langer of opnieuw ingevuld geraken met brouwerijactiviteiten (in de ruime zin van het woord), zal op dat moment een planningsproces moeten gevoerd worden om binnen de ruimtelijke beleidskaders die op dat moment gelden te bepalen wat de best mogelijke toekomstige bestemming(en) van het gebied zou(den) zijn. Er zijn op dit moment teveel onzekere factoren om nu al in de toekomst te kunnen kijken en potentiële nabestemmingen juridisch-planologisch te kunnen verankeren.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Ook groenaanleg is een mogelijke functie.</p> | <p>Brouwerijactiviteiten behoren tot regionale bedrijvigheid. Regionale bedrijvigheid is grootschalige bedrijvigheid met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van de bedrijvigheid.</p> <p>Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte bieren of andere dranken bedoeld.</p> <p>Kleinschalige productie van energie in functie van het brouwen van bieren of het produceren van andere dranken: bv. zonnepanelen op de daken van bedrijfsgebouwen</p> <p>Bezoekerscentrum in functie van het brouwen van bieren of het produceren van andere dranken: ruimte voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ tentoonstellingen over de geschiedenis, de productie, de omgeving, ... ▪ degustatie van bier en andere dranken ▪ beperkte verkoop aan particulieren ▪ ontvangst van mensen voor recepties en etentjes ▪ beperkte verblijfsaccommodatie ▪ beperkte vergader- of seminarieaccommodatie ▪ ... |
| <p>Productie van energie met windturbines en andere vormen van grootschalige productie van energie zijn niet toegelaten.</p> | <p>Andere vormen van grootschalige productie van energie: bv. een autonome energiecentrale</p> <p>Groot- en middenschalige windturbines zijn niet toegelaten omdat de zone niet behoort tot een potentiële inplantingslocatie voor groot- en middenschalige windturbines volgens het Provinciaal Beleidskader Windturbines.</p> |


| | |
|---|--|
| <p>Bedrijfswoningen met een volume van max. 1000 m³ of max. 1250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin zijn toegelaten. De bedrijfswoning moet geïntegreerd worden in het gebouw. Er is maar één bedrijfswoning toegelaten per bedrijfseenheid.</p> | |
| <p>Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het relevante betreffende Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten. Er wordt rekening gehouden met de criteria die gelden op het ogenblik van vestiging of op het ogenblik dat een nieuwe activiteit binnen het bedrijf opgestart wordt, voor wat betreft de nieuwe activiteiten.</p> | <p>Deze bepaling slaat op alle inrichtingen die vallen onder toepassing van de Seveso-wetgeving, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen.</p> |
| <p>1.2.2 Inrichting en beheer</p> | |
| <p>ZORGVULDIG RUIMTEGEBRUIK</p> <p>Waar de bedrijfsactiviteiten dit toelaten, worden bedrijfsgebouwen maximaal gegroepeerd en worden bedrijfsgebouwen aansluitend op bestaande bedrijfsgebouwen uitgebreid. Hiertoe zijn beperkte terreinnivelleringen mogelijk.</p> <p>Waar de bedrijfsactiviteiten dit toelaten, wordt in meerdere lagen gebouwd.</p> | <p>Alle delen van de ‘zone voor brouwerijactiviteiten’ die niet tot de ‘overdrukzone Buffer’, de ‘overdrukzone Bouwvrij park’ of de ‘overdrukzone Bouwvrij met groenscherm’ behoren, komen in aanmerking voor bebouwing, zolang aan de stedenbouwkundige bestemmings-, inrichtings- en beheervoorschriften is voldaan.</p> <p>Het terrein kent niveaoverschillen. Om bedrijfsgebouwen ruimtelijk en bedrijfseconomisch efficiënt te kunnen inplannen zijn daarom beperkte terreinnivelleringen mogelijk.</p> |


| | |
|--|--|
| <p>Waar het beheer dit toelaat, wordt parkeren gegroepeerd of worden parkeermogelijkheden geïncorporeerd in de bedrijfsgebouwen.</p> | |
| <p>KWALITATIEF RUIMTEGEBRUIK</p> <p>De gebouwen en constructies moeten landschappelijk worden ingepast in de omgeving.</p> <p>Bij de inrichting van het terrein moet aandacht besteed worden aan het mogelijks integreren van landschapsrelicten in het (groen)ontwerp.</p> <p>Niet bebouwde of verharde delen moeten groen worden ingericht. Bij de keuze van beplantingen moet rekening gehouden worden met de beoogde landschappelijke inpassing, het realiseren van natuurlijke meerwaarden en de waterbeheersing. In omgevingsvergunningsaanvragen moet aangetoond worden dat aan die verschillende kwaliteitscriteria is voldaan.</p> | <p>De landschappelijke inpassing in de omgeving is mogelijk door te werken met een boomgaardlandschap, een traditionele boomgaard, een bronbos, ...</p> <p>Landschappelijke inpassing in de omgeving gaat niet enkel over het aanbrengen van buffergroen maar ook over het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting, ...</p> <p>Zo is het, zoals het plan-MER aangeeft, aanbevolen om een deel van het park ten zuiden van de brouwerij, al dan niet als romantische tuin zoals voorzien in het masterplan, horende bij de brouwerij als bouwkundig geheel en als buffering naar de omgeving, te behouden. Het is echter niet de bedoeling om elk bestaand individueel groen- of landschappelijk element te integreren in het (groen)ontwerp. Dat zou de bouw mogelijkheden immers ongewild hypothekeren.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>De erfgoedwaarde en de verschijningsvorm van de bestaande gebouwen en constructies dienen gerespecteerd te worden. Ook nieuwe gebouwen en constructies dienen doordacht en kwalitatief ontworpen te worden, rekening houdende met de erfgoedwaarde en de verschijningsvorm van de bestaande gebouwen en constructies.</p> <p>De bouwhoogte van nieuwe gebouwen en constructies bedraagt max. 13 m. Hiervan kan voor max. 5 % van de totale bruto vloeroppervlakte van de gebouwen en constructies worden afgeweken, als dat vanuit bedrijfstechnisch oogpunt noodzakelijk is.</p> <p>Bestaande (hoofdzakelijk) vergund(e) (geachte) gebouwen en constructies die hoger zijn dan 13 m, kunnen herbouwd worden met een hoogte die maximaal de bestaande hoogte bedraagt.</p> <p>Het gebruik van helgekleurde dakbedekkingen, helgekleurde schouwen of helgekleurde uitstekende delen is niet toegelaten.</p> <p>Bijkomende buitenverlichting wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke, zowel in plaats, duur als intensiteit. Voor bijkomende buitenverlichting dient gebruik gemaakt te worden van neerwaarts gerichte functionele vleermuisvriendelijke verlichting met minimale verstrooiing.</p> <p>Enkel publiciteit aangebracht aan de gevel is toegelaten. De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevel. Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven. Nieuwe opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegelaten. De inplanting mag het zicht op de openbare weg niet hinderen.</p> | <p>In het plan-MER is een doordacht en kwalitatief ontwerp van de uitbreidingen bij de brouwerij, rekening houdende met de architectuur en erfgoedwaarde van de brouwerij, als milderende maatregel opgenomen.</p> <p>De bouwhoogte van nieuwe gebouwen en constructies wordt beperkt omdat dat als milderende maatregel in het plan-MER wordt voorgesteld.</p> <p>Noodzakelijk vanuit bedrijfstechnisch oogpunt: elementen zoals schouwen, pijpleidingen, liftkokers, ... die effectief noodzakelijk zijn voor de goede werking van het bedrijf</p> <p>De maximale bouwhoogte van 13 m geldt enkel voor nieuwe gebouwen en constructies. Bestaande (hoofdzakelijk) vergund(e) (geachte) gebouwen en constructies die hoger zouden zijn dan 13 m kunnen behouden blijven en herbouwd worden met een hoogte die maximaal de bestaande hoogte bedraagt.</p> <p>Het beperken van bijkomende buitenverlichting tot de strikt noodzakelijke, zowel in plaats, duur als intensiteit en het werken met neerwaarts gerichte functionele vleermuisvriendelijke buitenverlichting met minimale verstrooiing is een aanbeveling in het plan-MER.</p> |
|--|---|

| | |
|--|--|
| <p>WATERHUISHOUDING</p> <p>De aanleg op het bedrijfsperceel van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht.</p> <p>Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte.</p> | <p>Zoals het plan-MER aangeeft, is het aanbevolen om een groenblauwe dooradering van de zone voor brouwerijactiviteiten te voorzien om de gevolgen van hittestress en wateroverlast te helpen milderen. Bestaande groen- en waterelementen in het park die behouden blijven, spelen hierin al een belangrijke rol.</p> |
| <p>BODEM</p> <p>Onverharde hellingen of taluds in het gedeelte ten oosten van Varent mogen niet onbegroeid worden gelaten en moeten zo snel mogelijk ingezaaid of beplant worden.</p> | <p>In het plan-MER is onverharde hellingen of taluds in het oostelijke deel van het plangebied niet onbegroeid laten en zo snel mogelijk inzaaien of beplanten als milderende maatregel opgenomen.</p> <p>Aanvullend bevat het plan-MER ook volgende milderende maatregelen die zich eerder op projectniveau situeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Afwatering naar langs liggende percelen in helling die periodiek naakt liggen vermijden voor het oostelijke deel van het plangebied. ▪ Tijdens de aanlegwerkzaamheden moet er voor het oostelijke deel van het plangebied op toegezien worden dat de periode dat de bodem er naakt bijligt ter hoogte van het plangebied beperkt wordt, zeker op plaatsen waar afstromingslijnen gekarteerd zijn en hevige regenval aanleiding kan geven tot modderstromen of verhoogde sedimenttransporten. |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ In functie van de effectiviteit van de getroffen maatregelen en het maximaal vermijden van extra risico's m.b.t. erosie, is het noodzakelijk om voor de zone ten oosten van Varent de erosiecoördinator van de gemeente te betrekken bij de concrete opmaak van het ontwerp en de inrichting van het terrein, bij de (planning van de) uitvoering van de werken en bij het uitwerken van eventuele (al dan niet tijdelijk) wenselijke erosiebestrijdingsmaatregelen. |
| <p>INRICHTINGSSTUDIE</p> <p>Bij omgevingsvergunningsaanvragen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevingsvergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> | <p>Met "het gebied" wordt niet alleen de voorliggende bestemmingszone bedoeld maar ook de aangrenzende delen (minstens de overdrukzone Landschappelijke inkleding binnen het Gemengd openruimtegebied).</p> |

| | |
|--|--|
| <p>STABILITEITSSTUDIE</p> <p>Bij omgevingsvergunningsaanvragen ten oosten van Varent wordt een stabiliteitsstudie gevoegd. De stabiliteitsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevingsvergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De stabiliteitsstudie bevat een geotechnisch en stabiliteitsonderzoek van de voorgenomen ontwikkeling/bebouwing waaruit blijkt dat die geen verhoogde risico's inhoudt. Niet alleen het optrekken van bebouwing dient hierbij in rekening gebracht te worden maar ook het concept voor de infiltratie van hemelwater. De stabiliteitsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag kan een bestaande stabiliteitsstudie of een aangepaste of nieuwe stabiliteitsstudie bevatten.</p> | <p>Het plan-MER bevat als milderende maatregel dat de ontwikkeling/bebouwing van het oostelijke deel van het plangebied kan, wanneer uit een geotechnisch en stabiliteitsonderzoek blijkt dat dit geen verhoogde risico's inhoudt. Niet alleen het optrekken van bebouwing dient hierbij in rekening gebracht te worden maar ook het concept voor de infiltratie van hemelwater. Op die manier kunnen eventuele risico's uitgesloten worden.</p> |
| <p>1.2.3 Overdrukzone Buffer </p> | |
| <p>Deze overdrukzone is bestemd voor een buffer. De functie van de buffer bestaat uit een visuele afscherming en de buffering van de brouwerijactiviteiten ten opzichte van de omgeving. De buffer wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en/of laagstammig groen. Voor zover landschappelijk verantwoord, is het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen en het oprichten van afsluitingen toegelaten.</p> | <p>Het gaat om een groenbuffer tussen de zone voor brouwerijactiviteiten en het aangrenzende bouwvrij agrarisch gebied en gemengd openruimtegebied. De buffer heeft tot doel de zone voor brouwerijactiviteiten landschappelijk te integreren in de omgeving. De buffer wordt op een natuurvriendelijke wijze aangelegd. Zoals het aangepast ontwerp plan-MER aangeeft, is hier een dichte buffering (gesloten beplanting) aanbevolen ter directe visuele afscherming van de gebouwen en infrastructuur.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Er moet bij de aanleg en het onderhoud van de buffer rekening worden gehouden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden, te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.</p> <p>De aanleg van de buffer gebeurt ten laatste het eerste plantseizoen na de uitvoering van een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het aangrenzende deel van de zone voor brouwerijactiviteiten.</p> <p>In deze overdrukzone worden werken en bovengrondse en ondergrondse constructies, noodzakelijk voor openbare nutsleidingen en voorzieningen steeds toegelaten.</p> | <p>Werken en bovengrondse en ondergrondse constructies, noodzakelijk voor openbare nutsleidingen en voorzieningen: rioleringen, elektriciteitsaccommodaties, ...</p> |
| <p>1.2.4 Overdrukzone Bouwvrij park </p> | |
| <p>In deze overdrukzone moet de bestaande parkomgeving behouden blijven.</p> <p>In deze overdrukzone zijn geen gebouwen toegelaten.</p> <p>In deze overdrukzone zijn werken, handelingen en wijzigingen voor leidingen, telecommunicatie-infrastructuur en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>In deze overdrukzone mogen ook grasperken, waterpartijen, waterbuffering, noodzakelijke toegangen en kleinschalige noodzakelijke constructies voorkomen.</p> | <p>Het gaat om een deel van een park achter een muur. De bestaande parkomgeving dient minimaal in deze overdrukzone behouden te blijven zodat er een voldoende landschappelijke buffering is van de zone voor brouwerijactiviteiten richting het westelijk gelegen bouwvrij agrarisch gebied.</p> |

1.2.5 Overdrukzone Bouwvrij met groenscherm



In deze overdrukzone moet het bestaande groenscherm behouden blijven.

In deze overdrukzone zijn geen nieuwe gebouwen toegelaten.

In deze overdrukzone zijn werken, handelingen en wijzigingen voor leidingen, telecommunicatie-infrastructuur en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

In deze overdrukzone mogen ook grasperken, waterpartijen, waterbuffering, noodzakelijke toegangen en kleinschalige noodzakelijke constructies voorkomen.

De bestaande onverharde weg naar het naastliggende perceel kan in deze overdrukzone behouden blijven.

Het gaat om de strook ter hoogte van de waterzuivering langs de zuidelijke zonegrens van de zone voor brouwerijactiviteiten. Het bestaande groenscherm in deze strook dient behouden te blijven zodat er een voldoende landschappelijke buffering is van de zone voor brouwerijactiviteiten richting het zuidelijk gelegen bouwvrij agrarisch gebied.

Nieuwe gebouwen: gebouwen die op het moment van de inwerkingtreding van het PRUP nog niet bestaan

1.3 Zone voor lokale bedrijvigheid



Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'
(VCRO art. 2.2.6 §2 2°)

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTENDE KOLOM |
|--|---|
| 1.3.1 Bestemming | |
| <p>Deze zone is bestemd voor lokale bedrijven met als hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ productie, opslag, bewerking en/of verwerking van goederen ▪ groothandel | <p>Het gaat om de zone met het vergunde bedrijfsgebouw van het voormalige groothandelsbedrijf JDM Products.</p> <p>Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving en beperkt is in omvang. Dat betekent dat de impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten beperkt blijft.</p> <p>Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld.</p> <p>De vigerende milieuwetgeving dient steeds gevolgd te worden.</p> |
| <p>De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ kleinhandel ▪ horeca ▪ autonome kantoren en diensten ▪ productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen in open lucht ▪ activiteiten met een hoge verkeersintensiteit | <p>Horeca: hotels of andere kamergebonden logies, restaurants en cafés</p> <p>Met autonome kantoren en diensten wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</p> |

1.3.2 Inrichting en beheer

ZORGVULDIG RUIMTEGEBRUIK

Waar de bedrijfsactiviteiten dit toelaten, worden bedrijfsgebouwen maximaal gegroepeerd en worden bedrijfsgebouwen aansluitend op bestaande bedrijfsgebouwen uitgebreid.

Waar de bedrijfsactiviteiten dit toelaten, wordt in meerdere lagen gebouwd.

Waar het beheer dit toelaat, wordt parkeren gegroepeerd of worden parkeermogelijkheden geïncorporeerd in de bedrijfsgebouwen.

KWALITATIEF RUIMTEGEBRUIK

De bouwhoogte van gebouwen en constructies bedraagt max. 10 m. Hiervan kan voor max. 5 % van de totale bruto vloeroppervlakte van de gebouwen en constructies worden afgeweken, als dat vanuit bedrijfstechnisch oogpunt noodzakelijk is.

Het gebruik van helgekleurde dakbedekkingen, helgekleurde schouwen of helgekleurde uitstekende delen is niet toegelaten.

Enkel publiciteit aangebracht aan de gevel is toegelaten. De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevel. Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven. Nieuwe opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegelaten. De inplanting mag het zicht op de openbare weg niet hinderen.

Noodzakelijk vanuit bedrijfstechnisch oogpunt: elementen zoals schouwen, pijpleidingen, liftkokers, ... die effectief noodzakelijk zijn voor de goede werking van het bedrijf

1.3.3 Overdrukzone Buffer



Deze overdrukzone is bestemd voor een buffer. De functie van de buffer bestaat uit een visuele afscherming en de buffering van de lokale bedrijvigheid ten opzichte van de omgeving. De buffer wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en/of laagstammig groen. Voor zover landschappelijk verantwoord, is het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen en het oprichten van afsluitingen toegelaten.

Er moet bij de aanleg en het onderhoud van de buffer rekening worden gehouden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden, te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.

In deze overdrukzone worden werken en bovengrondse en ondergrondse constructies, noodzakelijk voor openbare nutsleidingen en voorzieningen steeds toegelaten.

Het gaat om een groenbuffer ten opzichte van aangrenzend bouwvrij agrarisch gebied. De buffer heeft tot doel de zone voor lokale bedrijvigheid landschappelijk te integreren in de omgeving. De buffer wordt op een natuurvriendelijke wijze aangelegd.

Werken en bovengrondse en ondergrondse constructies, noodzakelijk voor openbare nutsleidingen en voorzieningen: rioleringen, elektriciteitsaccommodaties, ...

1.4 Bouwvrij agrarisch gebied



Categorie van gebiedsaanduiding: 'landbouw'

Subcategorie van gebiedsaanduiding: 'bouwvrij agrarisch gebied'

(VCRO art. 2.2.6 §2 4° c))

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTENDE KOLOM |
|--|--|
| 1.4.1 Bestemming | |
| Dit gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. | Het gaat om de onbebouwde delen binnen het plangebied die op dit moment al (grotendeels) uitsluitend in landbouwgebruik zijn. |
| 1.4.2 Inrichting en beheer | |
| Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies. | <p>Bouwvrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwvrij moet behouden blijven.</p> <p>De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastictunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv. kleinschalige zonnepanelen om bv. een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad), ... Serres daarentegen behoren tot de niet-toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.</p> |
| <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer ▪ het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen ▪ de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden | <p>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</p> |
| <p>Onverharde hellingen of taluds in het gedeelte ten oosten van Varent mogen niet onbegroeid worden gelaten en moeten zo snel mogelijk ingezaaid of beplant worden.</p> <p>Ten westen van Varent moeten de graslanden ten zuiden van het talud minstens effectief als grasland (dus met permanente begroeiing) behouden blijven en mogen niet gescheurd worden en omgezet worden in akkerland.</p> <p>De talud zelf ten westen van Varent dient begroeid te worden gehouden.</p> | <p>In het plan-MER is onverharde hellingen of taluds in het oostelijke deel van het plangebied niet onbegroeid laten en zo snel mogelijk inzaaien of beplanten als milderende maatregel opgenomen.</p> <p>Om erosie tegen te gaan, zijn in het plan-MER voor de zone ten westen van Varent volgende milderende maatregelen opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De graslanden ten zuiden van het talud moeten minstens effectief als grasland (dus met permanente begroeiing) behouden blijven en mogen niet gescheurd worden en omgezet worden in akkerland. ▪ De talud zelf dient begroeid te worden gehouden. |

Ten westen van Varent is het aanleggen van een vijver bovenaan een helling verboden, tenzij er geen infiltratie van water vanuit de vijver mogelijk is, en moet het bergen van water met de grootste omzichtigheid gebeuren.

In het plan-MER is als milderende maatregel opgenomen dat in het westelijke gedeelte van het plangebied, met de grootste gevoeligheid voor grondverschuivingen, het aanleggen van een vijver bovenaan een helling in risicogebied (i.c. in het gedeelte dat als agrarisch of openruimtegebied wordt herbestemd) moet vermeden worden, tenzij er geen infiltratie van water vanuit de vijver mogelijk is, en dat in risicozones voor grondverschuivingen het bergen van water met de grootste omzichtigheid moet gebeuren.

1.5 Gemengd openruimtegebied



Categorie van gebiedsaanduiding: 'overig groen'

Subcategorie van gebiedsaanduiding: 'gemengd openruimtegebied'

(VCRO art. 2.2.6 §2 6° a))

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTENDE KOLOM |
|---|---|
| 1.5.1 Bestemming | |
| Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies. | Het gaat om de onbebouwde delen binnen het plangebied die op dit moment al niet uitsluitend in landbouwgebruik zijn. |
| 1.5.2 Inrichting en beheer | |
| Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de functies natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie zijn toegelaten. | <p>Zoals het plan-MER aangeeft, zijn maatregelen om de weerbaarheid tegen de gevolgen van de klimaatverandering te vergroten aangewezen, zoals bv. bebossing.</p> <p>Het aanbrengen van infrastructures voor het beheer van het gebied als gemengd openruimtegebied is mogelijk. Die infrastructures zijn onder meer: veekerende rasters, schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</p> <p>Het gemengd openruimtegebied is in principe een bouwvrij gebied. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van het gebied, op voorwaarde dat ze niet gebruikt kunnen worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal, ...).</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie ▪ het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. ▪ het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw ▪ het aanleggen van brandweerwegen | <p>Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied worden gerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ speeltuigen, speelbossen en speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorziening, ... ▪ toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten, ... ▪ paden voor niet-gemotoriseerd verkeer: voor wandelen, fietsen, paardrijden, ... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding. <p>Kleinschalige infrastructuur voor landbouw of hobbylandbouw zoals schuilhokken, afsluitingen.</p> <p>Infrastructuur voor hoogdynamische dagrecreatie of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, permanente kampeervoorzieningen, ...).</p> <p>Brandweerwegen: toegangswegen voor de brandweer in het geval van brand, geen permanent gebruik toegelaten</p> |
| <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden indien dat vanuit veiligheidstechnisch oogpunt mogelijk is.</p> | <p>Waterbeheersing is een ondergeschikte functie in dit gebied.</p> <p>Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheerplannen en de bekkenbeheerplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>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", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Omgeving van de Vlaamse overheid. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</p> |
| <p>Onverharde hellingen of taluds in het gedeelte ten oosten van Varent mogen niet onbegroeid worden gelaten en moeten zo snel mogelijk ingezaaid of beplant worden.</p> <p>Ten westen van Varent is het aanleggen van een vijver bovenaan een helling verboden, tenzij er geen infiltratie van water vanuit de vijver mogelijk is, en moet het bergen van water met de grootste omzichtigheid gebeuren.</p> | <p>In het plan-MER is onverharde hellingen of taluds in het oostelijke deel van het plangebied niet onbegroeid laten en zo snel mogelijk inzaaien of beplanten als milderende maatregel opgenomen.</p> <p>In het plan-MER is als milderende maatregel opgenomen dat in het westelijke gedeelte van het plangebied, met de grootste gevoeligheid voor grondverschuivingen, het aanleggen van een vijver bovenaan een helling in risicogebied (i.c. in het gedeelte dat als agrarisch of openruimtegebied wordt herbestemd) moet vermeden worden, tenzij er geen infiltratie van water vanuit de vijver mogelijk is, en dat in risicozones voor grondverschuivingen het bergen van water met de grootste omzichtigheid moet gebeuren.</p> |

1.5.3 Overdrukzone Landschappelijke inkleding



De overdrukzone dient (mee) ingezet te worden voor de landschappelijke inkleding van de brouwerijactiviteiten door middel van een diffuse buffering als die landschappelijke inkleding niet (volledig) binnen de zone voor brouwerijactiviteiten zelf gebeurt.

Omdat de zone voor brouwerijactiviteiten tot aan de zonegrens kan ingezet worden voor brouwerijactiviteiten, dient het gedeelte van de landschappelijke inkleding dat niet in de zone voor brouwerijactiviteiten zelf gebeurt in een deel van het gemengd openruimtegebied te gebeuren. De overdrukzone geldt zo ook als minimale afstandsbuffer tot de brouwerijactiviteiten. Het plan-MER geeft aan dat hier, gezien de voorziene ruimte en de context van de voormalige hoeve, eerder een diffuse buffering (zoals bv. een boomgaardlandschap) te verkiezen is.

1.5.4 Overdruk Voormalige hoeve



De in overdruk aangeduide bestaande voormalige hoeve dient behouden te blijven.

Onderhoudswerken aan de bestaande voormalige hoeve zijn toegelaten.

Herbouwen van de voormalige hoeve is niet toegelaten.

Het behoud van de bestaande voormalige hoeve staat voorop omwille van de erfgoedwaarde ervan.

Onderhoudswerken: werken, andere dan stabiliteitswerken (werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van de voormalige hoeve), die het gebruik van de voormalige hoeve voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen

Herbouwen: de voormalige hoeve volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van de voormalige hoeve afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken voormalige hoeve een nieuwe constructie bouwen

| | |
|---|---|
| <p>Verbouwen van de voormalige hoeve is toegelaten op voorwaarde dat de erfgoedwaarde en de verschijningsvorm worden gerespecteerd.</p> <p>Uitbreiden van de bestaande voormalige hoeve is toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De erfgoedwaarde en de verschijningsvorm worden gerespecteerd. ▪ De uitbreiding bedraagt max. 20 % van het bestaande bouwvolume. <p>In de voormalige hoeve zijn in aanvulling op de activiteiten voorzien in de inrichtings- en beheervorschriften van het gemengd openruimtegebied de volgende activiteiten toegelaten mits de erfgoedwaarde en de verschijningsvorm worden gerespecteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ wonen ▪ diensten ▪ nuts- en gemeenschapsvoorzieningen ▪ socioculturele voorzieningen ▪ recreatievoorzieningen met inbegrip van verblijfsaccommodatie <p>Direct aansluitend bij de voormalige hoeve zijn in aanvulling op de activiteiten voorzien in de inrichtings- en beheervorschriften van het gemengd openruimtegebied kleinschalige kampeeractiviteiten toegelaten op voorwaarde dat die beperkt worden tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ maximum 4 keer per jaar ▪ maximum 30 opeenvolgende dagen per keer ▪ maximum 10 kampeerplaatsen <p>Zolang een aankoppeling op een DWA-leiding niet is gerealiseerd, dient de voormalige hoeve zelf in te staan voor een (tijdelijke) eigen waterzuivering.</p> | <p>Verbouwen : aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van de voormalige hoeve waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden. Het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van de voormalige hoeve tot een maximum van 26 centimeter wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume</p> <p>Bouwvolume: het bruto-bouwvolume van de voormalige hoeve en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld</p> <p>Met het oog op het behoud van het waardevol erfgoed worden verschillende activiteiten in de voormalige hoeve mogelijk gemaakt. Het gaat om ruimtelijk aanvaardbare activiteiten op die locatie met een beperkte milieu- en mobiliteitsimpact.</p> <p>Zolang het binnen de range van toegelaten activiteiten gebeurt, is het mogelijk dat de voormalige hoeve een onderdeel vormt van een bezoekerscentrum in functie van het brouwen van bieren of het produceren van andere dranken (in relatie met de zone voor brouwerijactiviteiten).</p> <p>Zoals het plan-MER aangeeft, kan de voormalige hoeve eventueel mee worden ingeschakeld in de recreatieve en toeristische netwerken als recreatieve/toeristische stopplaats op de top van de Varentberg.</p> <p>In het plan-MER is als milderende maatregel opgenomen dat de voormalige hoeve zelf dient in te staan voor een tijdelijke eigen zuivering tot zolang een aankoppeling op de geplande DWA-leiding niet is gerealiseerd.</p> |
|---|---|

1.6 Zone voor openbaar domein



Categorie van gebiedsaanduiding: 'lijninfrastructuur'
(VCRO art. 2.2.6 §2 8°)

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTENDE KOLOM |
|--|---|
| 1.6.1 Bestemming | |
| Deze zone is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden. | Het gaat om de bestaande openbare weg 'Varent' die doorheen het plangebied loopt. |
| 1.6.2 Inrichting en beheer | |
| In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. | |

2 DEELPLAN 2 'COUPURE'

2.1 Afbakeningslijn stedelijk gebied



| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTENDE KOLOM |
|--|---|
| <p>De gebieden binnen deze afbakeningslijn behoren tot het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Oudenaarde.</p> <p>Met uitzondering van het gebied waarvoor in dit deelplan voorschriften worden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings-, inrichtings- en beheersvoorschriften onverminderd van toepassing.</p> | <p>De afbakeningslijn geeft de grens weer van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Oudenaarde, waarbinnen een stedelijk-gebied-beleid wordt gevoerd, zoals beschreven in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen.</p> <p>Daarbij werken de ontwikkelingsperspectieven voor de kleinstedelijke gebieden zoals opgenomen in het richtinggevend gedeelte van het RSV en het PRS Oost- Vlaanderen – conform de decretale bepalingen – niet rechtstreeks in op het omgevingsvergunningenbeleid. Het omgevingsvergunningenbeleid in dit gebied wordt daarbij blijvend gevoerd op basis van de geldende aanlegplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p> <p>De afbakeningslijn heeft een richtinggevend statuut. Zo kan elke overheid haar specifieke projecten, initiatieven en inrichtingsplannen in verband met het kleinstedelijk gebied binnen deze afbakeningslijn uitvoeren. Dat betekent niet dat de ruimtelijke opties gekozen binnen de bindende bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Oudenaarde worden gewijzigd.</p> |

2.2 Gemengd regionaal bedrijventerrein



Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'
(VCRO art. 2.2.6 §2 2°)

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTENDE KOLOM |
|---|--|
| 2.2.1 Bestemming | |
| <p>Deze zone is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen ▪ kleinschalige productie van energie ▪ onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten ▪ op- en overslag, voorraadbeheer, groothandel ▪ verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen | <p>Een regionaal bedrijf is een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.</p> <p>Op een gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgbaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving.</p> <p>Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook de opslag van grond voor een grondwerker hieronder begrepen zijn.</p> <p>Kleinschalige productie van energie: bv. zonnepanelen op de daken van bedrijfsgebouwen</p> |
| <p>De volgende activiteiten en handelingen zijn ook toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dienstverlening complementair aan de regionale bedrijven ▪ gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein, inclusief infiltratievoorzieningen en wateropvang en -afvoer | <p>Dienstverlening complementair aan de regionale bedrijven: dienstverlening die nuttig of noodzakelijk is voor de goede werking van de eigenlijke regionale bedrijven, bv. collectieve restaurants, collectieve opslagplaatsen voor goederen, kindercrèches, collectieve kantoren en collectieve vergaderruimtes, ...</p> |

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ aanleggen van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen ▪ bedrijfswoningen met een volume van max. 1000 m³ of max. 1250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin De bedrijfswoning moet geïntegreerd worden in het gebouw. Er is maar één bedrijfswoning toegelaten per bedrijfseenheid. ▪ kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken De toonzalen mogen max. 10 % van de gelijkvloerse vloeroppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en de toonzaaloppervlakte mag max. 500 m² bedragen. ▪ herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen ▪ reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming mits die grondig kunnen gemotiveerd worden ▪ groenaanleg ▪ aanleg van tijdelijke natuur | <p>Geen intensieve loketfunctie: de loketfunctie staat in relatie tot de werking van het bedrijf, zijnde het onthaal van leveranciers en afnemers, zakencontacten in functie van de bedrijvigheid, ...</p> <p>Groenaanleg: Het voorzien van een groenblauwe dooradering van het gemengd regionaal bedrijventerrein is in het plan-MER als milderende maatregel opgenomen om de gevolgen van hittestress en wateroverlast te helpen milderen.</p> <p>Aanleg van tijdelijke natuur: Het plan-MER beveelt aan om nog ongebruikte delen te beheren als 'tijdelijke natuur' conform de regeling uitgewerkt door ANB. Deze richtlijnen stellen dat de actuele natuurwaarden geïnventariseerd en potentiële natuurwaarden in beeld gebracht dienen te worden. Ook de manier waarop de 'tijdelijke natuur' opgeruimd zal worden om de uiteindelijke bestemming te realiseren moet aangegeven worden. De aanleg van tijdelijke natuur kan er niet toe leiden dat de realisatie van de bestemming als 'gemengd regionaal bedrijventerrein' wordt belemmerd of definitief onmogelijk wordt gemaakt. Iedere beslissing omtrent de uitoefening van het beheer van tijdelijke natuur komt uitsluitend toe aan de eigenaar(s) van de desbetreffende percelen of ongebruikte delen.</p> |
| <p>De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zwaar geluid belastende industrie ▪ grootschalige productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen in open lucht ▪ kleinhandel, inclusief benzinestations ▪ hotel-, motel- en congresaccommodaties ▪ discotheken ▪ geluid producerende recreatie ▪ agrarische productie ▪ autonome kantoren met uitzondering van collectieve kantoren complementair aan de regionale bedrijven | <p>In het plan-MER is het niet toestaan van grootschalige opslag, productie en verwerking in open lucht, mest- en slibverwerking en grootschalige afvalverwerking in open lucht met inbegrip van recyclage als milderende maatregel opgenomen.</p> |

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ afvalverwerking met inbegrip van recyclage ▪ verwerking en bewerking van mest en slib ▪ constructies in functie van grondwaterwinning ▪ autonome energiecentrales <p>Bestaande (hoofdzakelijk) vergund(e) (geachte) activiteiten kunnen blijven bestaan, ook als ze in bovenstaande lijst van niet toegelaten activiteiten zijn opgenomen.</p> | <p>Zwaar geluid belastende industrie: bedrijven met open procesinstallaties, puinbrekers, elektriciteitsbedrijven, ...</p> <p>In het plan-MER is het weren van zwaar geluid belastende industrie als milderende maatregel opgenomen omdat niet verwacht wordt dat deze activiteiten de richtwaarde - 5 dB(A) = 40 dB(A) kunnen respecteren op 200 m van de perceelsgrens voor de avond- en nachtperiode.</p> <p>Onder geluid producerende recreatie wordt verstaan: gemotoriseerde sporten (indoor-karting, motorcross, ...) en sporten die van mechanische hulpmiddelen gebruik maken (schietstand, ...).</p> <p>Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</p> <p>Zoals het plan-MER als milderende maatregel aangeeft, is de toepassing van ondiepe grondwaterwinningen niet wenselijk omdat die een negatief effect kunnen inhouden op de grondwaterstand t.h.v. de Langemeersen. Bestaande vergunde grondwaterwinningen kunnen behouden blijven tot aan het einde van de vergunde periode. Nadien kan het water uit het spaarbekken gebruikt worden als proceswatervoorziening.</p> |
|---|---|

| | |
|---|--|
| | <p>Het plan-MER geeft aan dat de inplanting van windturbines, zeker groot- en middenschalige, niet evident zal zijn omwille van de ligging grenzend aan natuurgebied en een aangeduide ankerplaats. De inplanting van windturbines wordt echter niet bij voorbaat verordenend uitgesloten omdat door toekomstige technologische evoluties de milieueffecten potentieel beter zouden kunnen gemilderd worden.</p> <p>Bovendien wordt het plangebied in het betreffende provinciaal beleidskader aangegeven als een potentiële inplantingsplaats voor midden- en grootschalige windturbines. De mogelijkheden voor windturbines dienen in detail onderzocht te worden op projectniveau, in (een) individuele omgevingsvergunningsaanvra(a)g(en) met project-MER met de kennis en technische mogelijkheden van dat moment. Slechts na gedetailleerd onderzoek, zowel op milieutechnisch, ruimtelijk, als op energetisch vlak, en dit met concrete inplantingslocaties en windturbintypes, kan beoordeeld worden of windturbines al dan niet mogelijk zijn. Projectspecifieke bijzondere voorwaarden kunnen steeds opgelegd worden indien bepaalde knelpunten in het kader van de vergunningverlening zich voordoen.</p> |
| <p>Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het relevante betreffende Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten. Er wordt rekening gehouden met de criteria die gelden op het ogenblik van vestiging of op het ogenblik dat een nieuwe activiteit binnen het bedrijf opgestart wordt, voor wat betreft de nieuwe activiteiten.</p> | <p>Deze bepaling slaat op alle inrichtingen die vallen onder toepassing van de Seveso-wetgeving, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen.</p> <p>Sevesobedrijven worden niet toegelaten omwille van de ligging grenzend aan natuurgebied en omwille van de aanwezigheid van verschillende kwetsbare locaties in de omgeving.</p> |

2.2.2 Inrichting en beheer

ZORGVULDIG RUIMTEGEBRUIK

Waar de bedrijfsactiviteiten dit toelaten, worden bedrijfsgebouwen maximaal gegroepeerd en worden bedrijfsgebouwen aansluitend op bestaande bedrijfsgebouwen uitgebreid.

Waar de bedrijfsactiviteiten dit toelaten, wordt in meerdere lagen gebouwd.

Waar het beheer dit toelaat, wordt parkeren gegroepeerd of worden parkeermogelijkheden geïncorporeerd in de bedrijfsgebouwen.

Aangezien parkeerplaatsen op een bedrijventerrein vaak veel ruimte in beslag nemen, dient hier bij de inrichting van het bedrijventerrein bijzondere aandacht aan te worden besteed. Het voorzien van gemeenschappelijke parkeervoorzieningen en/of incorporeren van parkeerplaatsen in, onder of op een bedrijfsgebouw dienen grondig te worden onderzocht of afgewogen.

KWALITATIEF RUIMTEGEBRUIK

De bijgebouwen moeten in harmonie met het hoofdgebouw worden opgericht.

De bouwhoogte van gebouwen en constructies bedraagt max. 22 m. Hiervan kan voor max. 5 % van de totale bruto vloeroppervlakte van de gebouwen en constructies worden afgeweken, als dat vanuit bedrijfstechnisch oogpunt noodzakelijk is.

Het gebruik van helgekleurde dakbedekkingen, helgekleurde schouwen of helgekleurde uitstekende delen is niet toegelaten.

De bouwhoogte wordt beperkt omdat dat als aanbeveling in het plan-MER wordt voorgesteld.

Noodzakelijk vanuit bedrijfstechnisch oogpunt: elementen zoals schouwen, pijpleidingen, liftkokers, ... die effectief noodzakelijk zijn voor de goede werking van het bedrijf

| | |
|---|--|
| <p>Enkel publiciteit aangebracht aan de gevel is toegelaten. De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevel. Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven. Nieuwe opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegelaten. De inplanting mag het zicht op de openbare weg niet hinderen.</p> | |
| <p>WATERHUISHOUDING</p> <p>Het waterbergend vermogen van het gebied moet zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico moet worden beperkt.</p> <p>De aanleg op het bedrijfsperceel van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht.</p> <p>Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte.</p> | <p>Het voorzien van een groenblauwe dooradering van het gemengd regionaal bedrijventerrein is in het plan-MER als milderende maatregel opgenomen om de gevolgen van hittestress en wateroverlast te helpen milderen.</p> |
| <p>MINIMALE PERCEELSOPPERVLAKTE EN BEZETTING</p> <p>De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m².</p> <p>Uitzonderingen op de minimale perceelsoppervlakte zijn toegelaten voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ percelen met een op het ogenblik van de inwerkingtreding van het RUP van kracht zijnde vergunning ▪ percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen | <p>Het is de bedoeling dat het bedrijventerrein wordt voorbehouden voor grote en middelgrote bedrijven. Daarom wordt enkel een minimale perceelsoppervlakte opgelegd en geen maximale.</p> |

| | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ percelen met bedrijfsverzamelgebouwen Onder bedrijfsverzamelgebouwen worden verstaan gebouwen die verschillende bedrijven herbergen. Deze bedrijven delen gedeelten van hun infrastructuur en sparen zo ruimte en kosten. ▪ een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen <p>De minimale terreinbezetting op een perceel bedraagt 50 %.</p> | <p>Met terreinbezetting wordt de gebruiksoppervlakte van het perceel bedoeld.</p> |
| <p>ONTWIKKELAAR</p> <p>Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld door één instantie, hier de ontwikkelaar genoemd. De ontwikkelaar staat onder meer in voor de aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de gemeenschappelijke bewegwijzering en de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat ook in voor de aanleg van de ecologische infrastructuur en de bufferzone. De ontwikkelaar voorziet bij de aanleg van het bedrijventerrein in voldoende parkeerplaatsen waarbij het gebruik van gemeenschappelijke parkings vooropstaat. Parkeren op het openbaar domein is verboden. De ontwikkelaar zorgt minstens voor de wateropvang van de niet-privatieve gedeelten van het bedrijventerrein. Hij draagt er ook zorg voor dat de lozingsdebieten van gemeenschappelijke waterafvoer in overeenstemming zijn met de vigerende regelgeving. Bij de inrichting houdt de ontwikkelaar rekening met het criterium milieuhinder: hij tracht de hinder ten opzichte van woongebieden en van het natuurgebied zoveel mogelijk te beperken door de meest hinderlijke bedrijven zo ver mogelijk van het natuurgebied te situeren.</p> | |

| | |
|--|---|
| <p>BEHEERDER</p> <p>Het bedrijventerrein wordt beheerd door één instantie, hier de beheerder genoemd. De beheerder staat in voor het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur en de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat ook in voor het beheer van de ecologische infrastructuur en de bufferzone. De beheerder staat in voor het verzorgd voorkomen van het bedrijventerrein. De beheerder richt een klachtenmeldingspunt in. Het meldpunt heeft minstens tot taak informatie te verstrekken en klachten te behandelen.</p> | |
| <p>HINDERASPECTEN</p> <p>Activiteiten zijn enkel vergunbaar als ze niet leiden tot significant negatieve effecten op de bewoning of het natuurgebied in de omgeving, rekening houdend met hun specifieke locatie op de zone en met cumulatieve effecten van bestaande hinderbronnen.</p> | <p>Gezien de nabijheid van een natuurgebied mag geen enkele vergunning die wordt afgeleverd op basis van dit RUP – op zich of in combinatie met de al bestaande vergunningen – leiden tot significant negatieve effecten op welk van de relevante milieudisciplines dan ook (geluid, lucht, ...) naar het nabije natuurgebied toe.</p> <p>Enkel activiteiten die de richtwaarde - 5 dB(A) = 40 dB(A) kunnen respecteren op 200 m van de perceelsgrens voor de avond- en nachtperiode zijn toegelaten. In het plan-MER wordt immers aangegeven dat niet verwacht wordt dat zwaar geluid belastende industrie zoals bedrijven met open procesinstallaties, puinbrekers, elektriciteitsbedrijven, ... de richtwaarde - 5 dB(A) = 40 dB(A) kunnen respecteren op 200 m van de perceelsgrens voor de avond- en nachtperiode.</p> <p>Uit het plan-MER blijkt dat in het studiegebied een aantal soorten voorkomen die gevoelig zijn aan lichtverstoring. Het is dan ook aanbevolen om zowel ter hoogte van de kade als ter hoogte van het bedrijventerrein te werken met aangepaste verlichting en/of verbeterde afscherming.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Stedenbouwkundige handelingen en plaatsing van constructies en installaties moeten zodanig uitgevoerd worden dat de hinder naar de omgeving zowel ten opzichte van de omliggende bewoning als ten opzichte van het natuurgebied tot een minimum beperkt wordt. De vergunningsaanvraag dient de nodige elementen te bevatten die dit kunnen staven.</p> | <p>Zo is het hanteren van afstandsregels voor activiteiten met moeilijk te beperken emissies noodzakelijk, zoals het plan-MER als milderende maatregel opneemt. Voor afstandsregels kan verwezen worden naar de door VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) gehanteerde waarden.</p> <p>Zoals het plan-MER aangeeft, is het respecteren van de VLAREM-norm op 200 m van de perceelsgrens met het natuurgebied niet alleen noodzakelijk voor de wetgeving maar garandeert het ook dat het omgevingsgeluid slechts enkele dB's kan stijgen.</p> <p>Voor bedrijven met een hoge NO_x-emissie (o.a. energie-intensieve bedrijven) dient een voldoende hoge schoorsteen te worden voorzien, waardoor de pluim goed verspreid wordt en de luchtkwaliteitsdoelstelling van 30 µg/m³ in het natuurgebied gerespecteerd blijft. Aan deze bedrijven dient een schoorsteenhoogteberekening conform het VlareM II en een toetsing aan de draagkracht van het natuurgebied te worden opgelegd.</p> <p>Uit het plan-MER blijkt dat de uitbouw van een laad- en loskade een aantal negatieve milieueffecten met zich kan meebrengen. Van belang is de geluidsverstoring van het nabijgelegen natuurgebied. Door een voldoende afstand tussen het natuurgebied en de laad- en loskade te respecteren, door de inzet van materieel met beperkt geluidsniveau en door de realisatie van een grondwal van min. 5 m hoog kan voorkomen worden dat de uitbouw van de laad- en loskade aanleiding geeft tot een significante bijkomende geluidsverstoring in het natuurgebied. Een gepaste mix van deze mogelijke milderende maatregelen dient op projectniveau geconcretiseerd te worden.</p> |
|---|---|

GELUIDSTUDIE

Bij omgevingsvergunningsaanvragen wordt een geluidstudie gevoegd. De geluidstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevingsvergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.


De geluidstudie bevat een inventarisatie van relevante geluidsbronnen en geeft aan wat de impact van het voorgenomen project is op de geluidskwaliteit van de omgeving. De geluidstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag kan een bestaande geluidstudie of een aangepaste of nieuwe geluidstudie bevatten.

Het plan-MER bevat als milderende maatregel het opnemen in de stedenbouwkundige voorschriften dat het uitvoeren van een voorafgaandelijke inventarisatie van relevante geluidsbronnen met daaraan gekoppelde geluidstudie in de vergunningsfase noodzakelijk is. Hierdoor kan immers verzekerd worden dat de inplanting maximaal tot een beperkt negatief effect kan worden beperkt.

Aanvullend bevat het plan-MER ook volgende milderende maatregelen die zich eerder op projectniveau situeren:

- Indien tijdens de dagperiode losactiviteiten aan de laadkaai zouden plaatsvinden moet afhankelijk van de machines de nodige afstand tot de grens met het natuurgebied behouden blijven opdat aan de grenswaarde ($RW - 5 \text{ dB(A)} = 45 \text{ dB(A)}$) zou voldaan blijven. Het uitvoeren van een voorafgaandelijke geluidstudie kan hiervoor als preventieve maatregel opgelegd worden.
- Versturende activiteiten (op- en overslag) vermijden tijdens de avond- en de nachtperiode.

| | |
|--|---|
| <p>LUCHTSTUDIE</p> <p>Bij omgevingsvergunningsaanvragen wordt een luchtstudie gevoegd. De luchtstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevingsvergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De luchtstudie geeft aan wat de impact van het voorgenomen project is op de luchtkwaliteit van de omgeving en of wordt voldaan aan de Best Beschikbare Technieken (BBT) ter bescherming van mens en milieu. De luchtstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag kan een bestaande luchtstudie of een aangepaste of nieuwe luchtstudie bevatten.</p> | <p>Het plan-MER bevat als milderende maatregel het opnemen in de stedenbouwkundige voorschriften dat vooraf dient nagegaan te worden wat de impact van het bedrijf zal zijn op de luchtkwaliteit van de omgeving en of wordt voldaan aan de Best Beschikbare Technieken (BBT). Hierdoor kan immers verzekerd worden dat de inplanting maximaal tot een beperkt negatief effect kan worden beperkt.</p> <p>Best Beschikbare Technieken (BBT): zowel bij de keuze van de behandelingsmethodes op het niveau van emissies, als bij de keuze van de bronbeperkende maatregelen, zoals opgenomen in VLAREM II, art. 4.1.2.1</p> <p>Aanvullend bevat het plan-MER ook volgende milderende maatregelen die zich eerder op projectniveau situeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Voorzien van walstroom bij het ontwikkelen van laadkaaien. ▪ Impact van de emissies te beperken. Maatregelen die hierbij kunnen toegepast worden betreffen o.a. voorzien van voldoende hoge schouwen voor geleide emissies. |
| <p>2.2.3 Overdrukzone Watergebonden bedrijven </p> | |
| <p>In deze overdrukzone zijn alleen bedrijven die rechtstreeks in verband staan met de Schelde als vervoersmodus of bedrijven die in hun be- of verwerking de Schelde aanwenden toegelaten.</p> | <p>Het deel van het bedrijventerrein dat langs de Schelde gelegen is, wordt voorbehouden voor watergebonden bedrijven.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Bestaande bedrijven die op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit RUP niet watergebonden zijn, kunnen verder blijven functioneren. Indien zij hun activiteiten stopzetten, zijn enkel watergebonden activiteiten op dezelfde plaats toegelaten.</p> <p>In deze overdrukzone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van een laad- en loskade en aanhorigheden langs de Schelde op voorwaarde dat de afstand van de laad- en loskade en aanhorigheden tot de westelijke grens van het deelplan minimaal 100 m bedraagt.</p> | <p>Het is aangewezen dat bestaande niet-watergebonden bedrijven op regelmatige basis hun mogelijkheden om over te schakelen op de binnenvaart nagaan. Hiervoor kan beroep worden gedaan op de expertise van de waterwegbeheerder.</p> <p>Het plan-MER bevat als milderende maatregel een minimale afstand van 100 m tussen de laad- en loskade en het VEN-gebied, waarvan de grens overeenkomt met de westelijke grens van het deelplan.</p> |
| <p>2.2.4 Overdrukzone Bouwvrij </p> | |
| <p>In deze overdrukzone zijn geen gebouwen toegelaten.</p> <p>In deze overdrukzone is min. 70 % groen aan te leggen.</p> <p>In deze overdrukzone zijn werken, handelingen en wijzigingen voor leidingen, telecommunicatie-infrastructuur en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>In deze overdrukzone mogen ook grasperken, waterpartijen, waterbuffering, noodzakelijke toegangen en kleinschalige noodzakelijke constructies voorkomen.</p> <p>Wanneer de bestaande langsgrachten worden heraangelegd, dienen de betonelementen verwijderd te worden en dienen deze ingericht te worden met zwak hellende taluds en ruimte voor de oevers.</p> | <p>Het gaat binnen het gemengd regionaal bedrijventerrein om bouwvrije stroken langs zowel de Rietgracht als de interne ontsluitingsweg. De bouwvrije stroken maken het onderhoud van de Rietgracht mogelijk.</p> <p>Het voorzien van een groenblauwe dooradering van het gemengd regionaal bedrijventerrein is in het plan-MER als milderende maatregel opgenomen om de gevolgen van hittestress en wateroverlast te helpen milderen.</p> <p>Kleinschalige noodzakelijke constructies: bv. brievenbussen</p> <p>Door de langsgrachten her in te richten kan het hemelwater maximaal infiltreren. Het plan-MER beveelt een natuurvriendelijke inrichting van de eventueel aan te passen langsgrachten aan.</p> |

2.2.5 Overdrukzone Buffer



Deze overdrukzone is bestemd voor een buffer. De functie van de buffer bestaat uit een visuele en geluidsafscherming en de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving. De buffer wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en/of laagstammig groen. Voor zover landschappelijk verantwoord, is het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen en het oprichten van afsluitingen toegelaten.


In deze overdrukzone kan ook een gronddam van min. 5 m hoog worden aangelegd.



Het gaat om de groenbuffer tussen het bedrijventerrein en het aangrenzende natuurgebied de Langemeersen. De buffer heeft tot doel het bedrijventerrein landschappelijk te integreren in de omgeving. Daarnaast heeft de buffer een functie in het beperken van (geluids)hinder. De buffer wordt op een natuurvriendelijke wijze aangelegd.

Het voorzien van een groenblauwe dooradering van het gemengd regionaal bedrijventerrein is in het plan-MER als milderende maatregel opgenomen om de gevolgen van hittestress en wateroverlast te helpen milderen.

Wanneer enige tijd na de aanplanting blijkt dat de buffer niet voldoende visueel buffert, dient de aanplanting verdicht te worden, dienen andere types bomen gebruikt te worden of dient het talud verhoogd te worden om de visuele buffering te kunnen realiseren, zoals het plan-MER aangeeft.

In het plan-MER is het voorzien van de mogelijkheid van een gronddam van min. 5 m hoog, voor in het geval men hogere emissieniveaus of meerdere mobiele werktuigen wenst in te zetten op de rand van het bedrijventerrein, als milderende maatregel opgenomen. Zo blijkt uit het plan-MER dat de uitbouw van een laad- en loskade een aantal negatieve milieueffecten met zich kan meebrengen. Van belang is de geluidsverstoring van het nabijgelegen natuurgebied. Door een voldoende afstand tussen het natuurgebied en de laad- en loskade te respecteren, door de inzet van materieel met beperkt geluidsniveau en door de realisatie van een gronddam van min. 5 m hoog kan voorkomen worden dat de uitbouw van de laad- en loskade aanleiding geeft tot een significante bijkomende geluidsverstoring in het natuurgebied. Een gepaste mix van deze mogelijke milderende maatregelen dient op projectniveau geconcretiseerd te worden.

| | |
|---|---|
| <p>Er moet bij de aanleg en het onderhoud van de buffer rekening worden gehouden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden, te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.</p> <p>In deze overdrukzone is een fiets- en voetgangerspad met een max. breedte van 2 m toegelaten. De beplante buffer dient evenwel nog een breedte te hebben van min. 25 m tussen het fiets- en voetgangerspad en de rand van de bufferzone.</p> <p>Er mag ter hoogte van de Schelde doorheen de buffer max. 1 doorgang voor een jaagpad aangelegd worden met een breedte van max. 4 m.</p> <p>De (her)aanleg van de buffer gebeurt ten laatste het eerste plantseizoen na de inwerkingtreding van het RUP.</p> <p>Waterlopen in de buffer krijgen ruimte voor natuurlijke ontwikkeling. Er wordt natuurvriendelijk oeverbeheer toegepast.</p> <p>De beheerder van het bedrijventerrein staat in voor de aanleg en het onderhoud van de buffer.</p> <p>In deze overdrukzone worden werken en bovengrondse en ondergrondse constructies, noodzakelijk voor openbare nutsleidingen en voorzieningen steeds toegelaten.</p> | <p>De beplante bufferzone dient min. 25 m breed te zijn om bufferend te werken, wat inhoudt dat het fiets- en voetgangerspad, dat in de langse richting de bufferzone doorsnijdt, niet in de 25 m inbegrepen is. Men mag dus maar meten vanaf de rand van het fiets- en voetgangerspad tot de rand van de bufferzone aan de grens met het bedrijventerrein voor het bekomen van de 25 m. Op het moment van de inwerkingtreding van het PRUP bestaande vergund(e) (geachte) verhardingen kunnen wel behouden blijven.</p> <p>Werken en bovengrondse en ondergrondse constructies, noodzakelijk voor openbare nutsleidingen en voorzieningen: rioleringen, elektriciteitsaccommodaties, ...</p> |
| <p>2.2.6 Indicatieve lijnoverdruk Fiets- en voetgangerspad </p> | |
| <p>Ter hoogte van deze indicatieve lijnoverdruk wordt een fiets- en voetgangerspad toegelaten.</p> | <p>In de bufferzone met de Langemeersen wordt het behoud van het bestaande fiets- en voetgangerspad toegelaten.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Voor de aanleg mogen alleen natuur- en milieuvriendelijke waterdoorlatende verhardingen gebruikt worden. De aanleg moet van die aard zijn dat het pad 's zomers en 's winters veilig en comfortabel berijdbaar is. Het pad heeft een maximale breedte van 2 m.</p> | |
| <p>2.2.7 Indicatieve lijnoverdruk Hoogspanningsleiding </p> | |
| <p>Deze indicatieve lijnoverdruk is bestemd voor een bestaande hoogspanningsleiding en aanhorigheden.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor het behoud en de exploitatie van de bestaande hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten.</p> <p>De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.</p> | <p>Het gaat om de bestaande bovengrondse hoogspanningsleiding die door het plangebied loopt.</p> <p>Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, Deel 2, Hoofdstuk 2.11, onderafdeling 2.11.1, Deel 7, Hoofdstuk 7.1, onderafdeling 7.1.3.6 en Deel 9, Hoofdstuk 9.3, onderafdeling 9.3.1. - 9.3.2.1. - 9.3.2.2. - 9.3.2.3. - 9.3.3.1. - 9.3.3.2. - 9.3.4.1. - 9.3.4.2. - 9.3.4.3. - 9.3.4.4. - 9.3.5.1. - 9.3.5.2. - 9.3.5.3. - 9.3.5.4. - 9.3.5.5. - 9.3.5.6 en 9.3.6.1 (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties).</p> <p>Gelieve het advies van Elia in te winnen bij omgevingsvergunningsaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid.</p> <p>Zoals het plan-MER aangeeft, dient rekening gehouden te worden met de nodige veiligheidsvoorschriften m.b.t. hoogspanningsleidingen zoals voorgesteld door Elia.</p> |
| <p>2.2.8 Indicatieve lijnoverdruk Jaagpad </p> | |
| <p>Ter hoogte van deze indicatieve lijnoverdruk dient een jaagpad ingericht / onderhouden te worden.</p> | <p>Het gaat om het jaagpad langs de Schelde.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Het jaagpad is in de eerste plaats een dienstweg voor de waterwegbeheerder. Daarnaast is er ook medegebruik door derden mogelijk in functie van recreatie en sport maar ook voor functionele verplaatsingen met de fiets.</p> | <p>De waterwegbeheerder gebruikt het jaagpad in functie van onder meer inspectie, onderhoud, overslag en waterbeheersing. Dit betekent onder meer dat De Vlaamse Waterweg en aan De Vlaamse Waterweg gelinkte partijen toegang hebben tot het jaagpad met wagens en eventuele grotere transportmiddelen.</p> |
|--|--|

2.2.9 Indicatieve lijnoverdruk Waterloop



| | |
|---|--|
| <p>Ter hoogte van deze indicatieve lijnoverdruk dient de bestaande waterloop behouden te worden.</p> <p>Het open en natuurlijk karakter dient maximaal te worden geconsolideerd en zo nodig hersteld en als dusdanig beheerd.</p> <p>Om de toegankelijkheid en het beheer van de betrokken waterloop te kunnen garanderen, zal een zone van min. 5 m, gemeten van de oevertop, dienen vrij te blijven van elke constructie.</p> | <p>Deze voorschriften primeren op de voorschriften van de grondbestemming. Het gaat binnen het gemengd regionaal bedrijventerrein om de bestaande Rietgracht en de bestaande Volkaartbeek. Het plan-MER doet over (het dwarsen van) de Rietgracht een aantal aanbevelingen die in de mate van het mogelijke zijn doorvertaald in de verordende stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Concreet zijn binnen deze zone volgende voorwaarden, gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, het Koninklijk besluit van 5 augustus 1970 houdende algemeen politiereglement van de onbevaarbare waterlopen, het provinciaal reglement van 27 mei 1955 en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juni 2003, van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Er worden geen constructies voorzien in de 5 meterzone zodat het onderhoud van de waterloop niet belemmerd wordt. Deze zone begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt. ▪ Daarnaast dient de inrichting van deze zone compatibel te zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop met een rups- of bandenkraan. Dit houdt het volgende in: <ul style="list-style-type: none"> ▪ de 5 meterzone mag niet worden opgehoogd; |
|---|--|

- het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingspecie kan binnen de 5 meterzone gedeponeed worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
- opritten en verharde paden langs de waterloop in de 5 meterzone kunnen toegelaten worden indien in dezelfde 5m-strook een graszone aanwezig is van minstens 3 m te rekenen vanaf de kruin van de waterloop landinwaarts voor het deponeren van maaisel en niet-verontreinigde ruimingspecie. De verharding moet ook zo worden aangelegd dat deze overrijdbaar is met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton. Eventuele schade aan de verharding die een gevolg is van normaal onderhoud, kan niet ten laste gelegd worden van de waterloopbeheerder;
- personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren;
- er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, moet deze omheining geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever en mag ze niet hoger zijn dan 1,5 m;
- dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van een poort;
- bomen of struikgewas langs de waterloop moeten minstens op 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. Hoogstambomen langs de waterloop moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant. In het algemeen mogen de beplantingen het machinaal onderhoud niet bemoeilijken.

De waterloop krijgt ruimte voor natuurlijke ontwikkeling. Er wordt natuurvriendelijk oeverbeheer toegepast.

Overwelvingen zijn uitzonderlijk toegelaten voor noodzakelijke plaatselijke overbruggingen.

Indien voor het gebied waardoor de waterloop loopt werken zouden gepland worden binnen de bedding van die waterloop, dan is voor deze werken is een machtiging van de deputatie vereist. De informatie over de procedure om deze toelating aan te vragen is te vinden op www.oost-vlaanderen.be/machtiging.

2.3 Bouwvrije zone met archeologische waarde



Categorie van gebiedsaanduiding: 'overig groen'
(VCRO art. 2.2.6 §2 6°)

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTENDE KOLOM |
|---|--|
| 2.3.1 Bestemming | |
| Deze zone is bestemd voor open ruimte. | Het gaat om het deel van het plangebied dat wordt gekenmerkt als archeologisch waardevolle zone. Er is een prehistorische site op aanwezig. In de praktijk zal deze zone deel uitmaken van de buffering rond het bedrijventerrein. |
| 2.3.2 Inrichting en beheer | |
| In deze zone is min. 70 % groen aan te leggen. In deze zone mogen ook grasperken, waterpartijen en waterbuffering voorkomen. | In het plan-MER is het voorzien van de mogelijkheid van een gronddam van min. 5 m hoog, voor in het geval men hogere emissieniveaus of meerdere mobiele werktuigen wenst in te zetten op de rand van het bedrijventerrein, als milderende maatregel opgenomen. |
| Werkzaamheden met een ingreep in de bodem zijn niet toegelaten. | Om de archeologische waarde niet te schenden, mag de bodem niet verstoord worden. |
| 2.3.3 Overdrukzone Bouwvrij | |
| In deze overdrukzone zijn geen gebouwen toegelaten. In deze overdrukzone is min. 70 % groen aan te leggen. | Het gaat binnen de bouwvrije zone met archeologische waarde om een bouwvrije strook langs de Rietgracht. De bouwvrije strook maakt het onderhoud van de Rietgracht mogelijk. |



| | |
|---|--|
| <p>In deze overdrukzone zijn werken, handelingen en wijzigingen voor leidingen, telecommunicatie-infrastructuur en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>In deze overdrukzone mogen ook grasperken, waterpartijen, waterbuffering, noodzakelijke toegangen en kleinschalige noodzakelijke constructies voorkomen.</p> | |
| <p>2.3.4 Indicatieve lijnoverdruk Waterloop ■ ■ ■</p> | |
| <p>Ter hoogte van deze indicatieve lijnoverdruk dient de bestaande waterloop behouden te worden.</p> <p>Het open en natuurlijk karakter dient maximaal te worden geconsolideerd en zo nodig hersteld en als dusdanig beheerd.</p> <p>Om de toegankelijkheid en het beheer van de betrokken waterloop te kunnen garanderen, zal een zone van min. 5 m, gemeten van de oevertop, dienen vrij te blijven van elke constructie.</p> | <p>Deze voorschriften primeren op de voorschriften van de grondbestemming. Het gaat binnen de bouwvrije zone met archeologische waarde om de bestaande Rietgracht. Het plan-MER doet over (het dwarsen van) de Rietgracht een aantal aanbevelingen die in de mate van het mogelijke zijn doorvertaald in de verordende stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Concreet zijn binnen deze zone volgende voorwaarden, gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, het Koninklijk besluit van 5 augustus 1970 houdende algemeen politiereglement van de onbevaarbare waterlopen, het provinciaal reglement van 27 mei 1955 en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juni 2003, van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Er worden geen constructies voorzien in de 5 meterzone zodat het onderhoud van de waterloop niet belemmerd wordt. Deze zone begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt. ▪ Daarnaast dient de inrichting van deze zone compatibel te zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop met een rups- of bandenkraan. Dit houdt het volgende in: <ul style="list-style-type: none"> ▪ de 5 meterzone mag niet worden opgehoogd; |

- het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingspecie kan binnen de 5 meterzone gedeponeed worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
- opritten en verharde paden langs de waterloop in de 5 meterzone kunnen toegelaten worden indien in dezelfde 5m-strook een graszone aanwezig is van minstens 3 m te rekenen vanaf de kruin van de waterloop landinwaarts voor het deponeren van maaisel en niet-verontreinigde ruimingspecie. De verharding moet ook zo worden aangelegd dat deze overrijdbaar is met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton. Eventuele schade aan de verharding die een gevolg is van normaal onderhoud, kan niet ten laste gelegd worden van de waterloopbeheerder;
- personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren;
- er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, moet deze omheining geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever en mag ze niet hoger zijn dan 1,5 m;
- dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van een poort;
- bomen of struikgewas langs de waterloop moeten minstens op 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. Hoogstambomen langs de waterloop moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant. In het algemeen mogen de beplantingen het machinaal onderhoud niet bemoeilijken.

De waterloop krijgt ruimte voor natuurlijke ontwikkeling. Er wordt natuurvriendelijk oeverbeheer toegepast.

Overwelvingen zijn uitzonderlijk toegelaten voor noodzakelijke plaatselijke overbruggingen.

Indien voor het gebied waardoor de waterloop loopt werken zouden gepland worden binnen de bedding van die waterloop, dan is voor deze werken is een machtiging van de deputatie vereist. De informatie over de procedure om deze toelating aan te vragen is te vinden op www.oost-vlaanderen.be/machtiging.

2.4 Zone voor openbaar domein



Categorie van gebiedsaanduiding: 'lijninfrastructuur'
(VCRO art. 2.2.6 §2 8°)

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTENDE KOLOM |
|--|--|
| 2.4.1 Bestemming | |
| Deze zone is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden. | Het gaat om de openbare interne ontsluitingsweg 'Bedrijvenpark Coupure' die doorheen het plangebied loopt. |
| 2.4.2 Inrichting en beheer | |
| In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. | Uit het plan-MER blijkt dat in het studiegebied een aantal soorten voorkomen die gevoelig zijn aan lichtverstoring. Zo is de verlichting langs de ontsluitingsweg naar de Minderbroedersstraat al een knelpunt. Deze lichtverstoring kan bij heraanleg van de weg gemilderd worden door aangepaste verlichting en/of verbeterde afscherming. |
| 2.4.3 Indicatieve lijnoverdruk Waterloop ■ ■ ■ | |
| <p>Ter hoogte van deze indicatieve lijnoverdruk dient de bestaande waterloop behouden te worden.</p> <p>Het open en natuurlijk karakter dient maximaal te worden geconsolideerd en zo nodig hersteld en als dusdanig beheerd.</p> | Deze voorschriften primeren op de voorschriften van de grondbestemming. Het gaat binnen de zone voor openbaar domein om de bestaande Rietgracht en de bestaande Volkaartbeek. Het plan-MER doet over (het dwarsen van) de Rietgracht een aantal aanbevelingen die in de mate van het mogelijke zijn doorvertaald in de verordende stedenbouwkundige voorschriften. |

Om de toegankelijkheid en het beheer van de betrokken waterloop te kunnen garanderen, zal een zone van min. 5 m, gemeten van de oevertop, dienen vrij te blijven van elke constructie.

Concreet zijn binnen deze zone volgende voorwaarden, gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, het Koninklijk besluit van 5 augustus 1970 houdende algemeen politiereglement van de onbevaarbare waterlopen, het provinciaal reglement van 27 mei 1955 en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juni 2003, van toepassing:

- Er worden geen constructies voorzien in de 5 meterzone zodat het onderhoud van de waterloop niet belemmerd wordt. Deze zone begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt.
- Daarnaast dient de inrichting van deze zone compatibel te zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop met een rups- of bandenkraan. Dit houdt het volgende in:
 - de 5 meterzone mag niet worden opgehoogd;
 - het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingspecie kan binnen de 5 meterzone gedeponerd worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
 - opritten en verharde paden langsheen de waterloop in de 5 meterzone kunnen toegelaten worden indien in dezelfde 5m-strook een graszone aanwezig is van minstens 3 m te rekenen vanaf de kruin van de waterloop landinwaarts voor het deponeren van maaisel en niet-verontreinigde ruimingspecie. De verharding moet ook zo worden aangelegd dat deze overrijdbaar is met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton. Eventuele schade aan de verharding die een gevolg is van normaal onderhoud, kan niet ten laste gelegd worden van de waterloopbeheerder;
 - personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren;

De waterloop krijgt ruimte voor natuurlijke ontwikkeling. Er wordt natuurvriendelijk oeverbeheer toegepast.

Overwelvingen zijn uitzonderlijk toegelaten voor noodzakelijke plaatselijke overbruggingen.

- er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, moet deze omheining geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever en mag ze niet hoger zijn dan 1,5 m;
- dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van een poort;
- bomen of struikgewas langs de waterloop moeten minstens op 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. Hoogstambomen langs de waterloop moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant. In het algemeen mogen de beplantingen het machinaal onderhoud niet bemoeilijken.

Indien voor het gebied waardoor de waterloop loopt werken zouden gepland worden binnen de bedding van die waterloop, dan is voor deze werken is een machtiging van de deputatie vereist. De informatie over de procedure om deze toelating aan te vragen is te vinden op www.oost-vlaanderen.be/machtiging.

2.5 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen



Categorie van gebiedsaanduiding: 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'
(VCRO art. 2.2.6 §2 9°)

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTENDE KOLOM |
|---|--|
| 2.5.1 Bestemming | |
| <p>Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Ook beperkte constructies in functie van sociaal-recreatief medegebruik zijn toegelaten.</p> | <p>Het gaat om de zone met brandweer, postsorteercentrum en waterspaarbekken.</p> <p>Beperkte constructies in functie van sociaal-recreatief medegebruik: petanquepleintjes, picknicktafels, ...</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>Het plan-MER geeft aan dat de inplanting van windturbines, zeker groot- en middenschalige, niet evident zal zijn omwille van de ligging grenzend aan natuurgebied en een aangeduide ankerplaats. De inplanting van windturbines wordt echter niet bij voorbaat verordenend uitgesloten omdat door toekomstige technologische evoluties de milieueffecten potentieel beter zouden kunnen gemilderd worden.</p> <p>Bovendien wordt het plangebied in het betreffende provinciaal beleidskader aangegeven als een potentiële inplantingsplaats voor midden- en grootschalige windturbines. De mogelijkheden voor windturbines dienen in detail onderzocht te worden op projectniveau, in (een) individuele omgevingsvergunningsaanvra(a)g(en) met project-MER met de kennis en technische mogelijkheden van dat moment. Slechts na gedetailleerd onderzoek, zowel op milieutechnisch, ruimtelijk, als op energetisch vlak, en dit met concrete inplantingslocaties en windturbintypes, kan beoordeeld worden of windturbines al dan niet mogelijk zijn. Projectspecifieke bijzondere voorwaarden kunnen steeds opgelegd worden indien bepaalde knelpunten in het kader van de vergunningverlening zich voordoen.</p> |
| <p>2.5.2 Inrichting en beheer</p> | |
| <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten voor zover zij niet van die aard zijn dat zij het karakter en de gezondheid van de nabije omgeving schaden.</p> <p>Het waterpeil in het waterspaarbekken mag niet lager komen dan 8 cm onder de meest afwaartse stuw.</p> | <p>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</p> <p>In het plan-MER is in functie van vismigratie als milderende maatregel opgenomen dat het waterpeil in het waterspaarbekken niet lager mag komen dan 8 cm onder de meest afwaartse stuw.</p> |

2.5.3 Overdrukzone Bouwvrij



In deze overdrukzone zijn geen gebouwen toegelaten.

In deze overdrukzone is min. 70 % groen aan te leggen.

In deze overdrukzone zijn werken, handelingen en wijzigingen voor leidingen, telecommunicatie-infrastructuur en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

In deze overdrukzone mogen ook grasperken, waterpartijen, waterbuffering, noodzakelijke toegangen en kleinschalige noodzakelijke constructies voorkomen.

Het gaat binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen om bouwvrije stroken langs zowel de Rietgracht als de N60. De bouwvrije stroken maken het onderhoud van de Rietgracht mogelijk.

2.5.4 Indicatieve lijnoverdruk Dienstweg



Ter hoogte van deze indicatieve lijnoverdrukken dienen dienstwegen ingericht / onderhouden te worden.

Wat gemotoriseerd verkeer betreft, zijn de dienstwegen alleen bedoeld voor dienstverkeer en als evacuatiweg bij noodsituaties. De dienstwegen kunnen ook gebruikt worden als voetgangers- en fietsverbinding.

De inrichting van deze dienstwegen dient zodanig te gebeuren dat deze in alle omstandigheden vlot bereikbaar zijn.

Het gaat binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen om de dienstweg naar de Minderbroedersstraat ter hoogte van het postsorteercentrum en een stuk van de dienstweg tussen het rond punt en het jaagpad langs de Schelde.

Dienstverkeer: verkeer i.f.v. brandweer en onderhoud waterweg
Occasioneel kan de dienstweg naar de Minderbroedersstraat ook door ander gemotoriseerd verkeer gebruikt worden, mits toelating van het stadsbestuur (bv. tijdens een wielervedstrijd).

2.5.5 Indicatieve lijnoverdruk Hoogspanningsleiding



Deze indicatieve lijnoverdruk is bestemd voor een bestaande hoogspanningsleiding en aanhorigheden.

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor het behoud en de exploitatie van de bestaande hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten.

De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.

Het gaat om de bestaande bovengrondse hoogspanningsleiding die door het plangebied loopt.

Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, Deel 2, Hoofdstuk 2.11, onderafdeling 2.11.1, Deel 7, Hoofdstuk 7.1, onderafdeling 7.1.3.6 en Deel 9, Hoofdstuk 9.3, onderafdeling 9.3.1. - 9.3.2.1. - 9.3.2.2. - 9.3.2.3. - 9.3.3.1. - 9.3.3.2. - 9.3.4.1. - 9.3.4.2. - 9.3.4.3. - 9.3.4.4. - 9.3.5.1. - 9.3.5.2. - 9.3.5.3. - 9.3.5.4. - 9.3.5.5. - 9.3.5.6 en 9.3.6.1 (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties).

Gelieve het advies van Elia in te winnen bij omgevingsvergunningsaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid.

Zoals het plan-MER aangeeft, dient rekening gehouden te worden met de nodige veiligheidsvoorschriften m.b.t. hoogspanningsleidingen zoals voorgesteld door Elia.

2.5.6 Indicatieve lijnoverdruk Jaagpad



Ter hoogte van deze indicatieve lijnoverdruk dient een jaagpad ingericht / onderhouden te worden.

Het jaagpad is in de eerste plaats een dienstweg voor de waterwegbeheerder. Daarnaast is er ook medegebruik door derden mogelijk in functie van recreatie en sport maar ook voor functionele verplaatsingen met de fiets.

Het gaat om het jaagpad langs de Schelde.

De waterwegbeheerder gebruikt het jaagpad in functie van onder meer inspectie, onderhoud, overslag en waterbeheersing. Dit betekent onder meer dat De Vlaamse Waterweg en aan De Vlaamse Waterweg gelinkte partijen toegang hebben tot het jaagpad met wagens en eventuele grotere transportmiddelen.

2.5.7 Indicatieve lijnoverdruk Waterloop



Ter hoogte van deze indicatieve lijnoverdruk dient de bestaande waterloop behouden te worden.

Het open en natuurlijk karakter dient maximaal te worden geconsolideerd en zo nodig hersteld en als dusdanig beheerd.

Om de toegankelijkheid en het beheer van de betrokken waterloop te kunnen garanderen, zal een zone van min. 5 m, gemeten van de oevertop, dienen vrij te blijven van elke constructie.

Deze voorschriften primeren op de voorschriften van de grondbestemming. Het gaat binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen om de bestaande Rietgracht en de bestaande zijloop ervan. Het plan-MER doet over (het dwarsen van) de Rietgracht een aantal aanbevelingen die in de mate van het mogelijke zijn doorvertaald in de verordende stedenbouwkundige voorschriften.

Concreet zijn binnen deze zone volgende voorwaarden, gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, het Koninklijk besluit van 5 augustus 1970 houdende algemeen politiereglement van de onbevaarbare waterlopen, het provinciaal reglement van 27 mei 1955 en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juni 2003, van toepassing:

- Er worden geen constructies voorzien in de 5 meterzone zodat het onderhoud van de waterloop niet belemmerd wordt. Deze zone begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt.
- Daarnaast dient de inrichting van deze zone compatibel te zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop met een rups- of bandenkraan. Dit houdt het volgende in:
 - de 5 meterzone mag niet worden opgehoogd;
 - het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingspecie kan binnen de 5 meterzone gedeponneerd worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;

- opritten en verharde paden langs de waterloop in de 5 meterzone kunnen toegelaten worden indien in dezelfde 5m-strook een graszone aanwezig is van minstens 3 m te rekenen vanaf de kruin van de waterloop landinwaarts voor het deponeren van maaisel en niet-verontreinigde ruimingspecie. De verharding moet ook zo worden aangelegd dat deze overrijdbaar is met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton. Eventuele schade aan de verharding die een gevolg is van normaal onderhoud, kan niet ten laste gelegd worden van de waterloopbeheerder;
- personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren;
- er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, moet deze omheining geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever en mag ze niet hoger zijn dan 1,5 m;
- dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van een poort;
- bomen of struikgewas langs de waterloop moeten minstens op 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinstek worden geplaatst. Hoogstambomen langs de waterloop moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant. In het algemeen mogen de beplantingen het machinaal onderhoud niet bemoeilijken.

Indien voor het gebied waardoor de waterloop loopt werken zouden gepland worden binnen de bedding van die waterloop, dan is voor deze werken een machtiging van de deputatie vereist. De informatie over de procedure om deze toelating aan te vragen is te vinden op www.oost-vlaanderen.be/machtiging.

De waterloop krijgt ruimte voor natuurlijke ontwikkeling. Er wordt natuurvriendelijk oeverbeheer toegepast.

Overwelvingen zijn uitzonderlijk toegelaten voor noodzakelijke plaatselijke overbruggingen.