

# PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'RUIEN CENTRAAL'

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



## COLOFON

### Dit document is een publicatie van:

Provincie Oost-Vlaanderen  
Charles de Kerchhovelaan 189  
9000 Gent

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

## PLAN-ID

RUP\_40000\_213\_00144\_00001

## PLANTEAM

- Ruimtelijke planners: Reinout Debergh en Dries Druyts
- Projectcoördinator: Joke Lannoye
- Participatiemedewerker: Stijn Content
- Plan-MER (incl. MOBER) coördinator: Ann Van Wauwe – Bova Enviro +
- Team Omgevingseffecten: Veerle Timmermans en Mark Schaerlaekens
- VR-deskundige: Frank Maesen – Sertius NV
- eHUBt-expert: Moira Callens

## DOSSIERVERLOOP

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| • opstart geïntegreerd planningsproces door deputatie | 10 september 2020           |
| • goedkeuring startnota 1.0 door deputatie            | 2 september 2021            |
| • raadpleging startnota 1.0                           | 25 sept t.e.m. 23 nov 2021  |
| • participatiemoment raadpleging 1.0                  | 25 september 2021           |
| • goedkeuring startnota 2.0 door deputatie            | 17 november 2022            |
| • raadpleging startnota 2.0                           | 19 dec 2022 t/m 16 feb 2023 |
| • participatiemoment raadpleging 2.0                  | 19 januari 2023             |
| • goedkeuring scopingnota door deputatie              | 14 september 2023           |
| • goedkeuring voorontwerp door deputatie              | 11 januari 2024             |
| • voorlopige vaststelling door provincieraad          | 27 maart 2024               |
| • openbaar onderzoek                                  | 29 april t/m 27 juni 2024   |
| • advies PROCORO                                      | 10 september 2024           |
| • definitieve vaststelling door provincieraad         | 20 november 2024            |

## LEESWIJZER

Voorliggend document bevat de verordenende stedenbouwkundige voorschriften voor het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Ruien-Centraal'. 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.

Een stedenbouwkundig voorschrift in een ruimtelijk uitvoeringsplan ressorteert op elk moment onder een categorie of een subcategorie van gebiedsaanduiding (artikel 2.2.6 §2 VCRO).

In het PRUP Ruien-Centraal vallen de gebiedsaanduidingen onder volgende categorieën:

1. woongebied: in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen;
2. bedrijvigheid: in hoofdzaak bestemd voor bedrijfsactiviteiten of kantoren;
3. bos: in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het bos;
4. overig groen;
5. reservaat en natuur: in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en het bos;
6. lijninfrastructuur: in hoofdzaak bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur, weginfrastructuur, spoorinfrastructuur of waterweginfrastructuur en de aanhorigheden ervan;
7. gemeenschaps- en nutsvoorzieningen: in hoofdzaak bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen of infrastructuur van openbaar nut voor de zuivering van afvalwater.

## INHOUD

<b>ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN .....</b>	<b>6</b>
<b>ARTIKEL 1: SPECIFIEK REGIONAAL KADEGEBONDEN BEDRIJVENTERREIN .....</b>	<b>16</b>
<b>ARTIKEL 2: SPECIFIEK REGIONAAL WATERGEBONDEN BEDRIJVENTERREIN .....</b>	<b>21</b>
<b>ARTIKEL 3: SPECIFIEK REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN VOOR ENERGIEPRODUCTIE, - OPSLAG EN - OMSLAG .....</b>	<b>24</b>
<b>ARTIKEL 4: KADEGEBONDEN LOGISTIEK .....</b>	<b>28</b>
<b>ARTIKEL 5: GEMEENSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN VOOR HET BEDRIJVENTERREIN</b>	<b>29</b>
<b>ARTIKEL 6: BUFFER VOOR BEDRIJVENTERREIN (OVERDRUK) .....</b>	<b>31</b>
<b>ARTIKEL 7: TRANSFORMATORSTATION EN ONDERSTEUNENDE ENERGIEFUNCTIES ....</b>	<b>32</b>
<b>ARTIKEL 8: VOORMALIGE STORTPLAATS .....</b>	<b>34</b>
<b>ARTIKEL 9: NUTSINFRASTRUCTUUR .....</b>	<b>36</b>
<b>ARTIKEL 10: WATERBERGING .....</b>	<b>37</b>
<b>ARTIKEL 11: BUFFERGEBIED – GEMENGD OPEN RUIMTEGEBIED .....</b>	<b>39</b>
<b>ARTIKEL 12: BUFFERGEBIED – PARKGEBIED .....</b>	<b>40</b>
<b>ARTIKEL 13: BOS .....</b>	<b>42</b>
<b>ARTIKEL 14: NATUUR .....</b>	<b>44</b>
<b>ARTIKEL 15: WONEN .....</b>	<b>46</b>
<b>ARTIKEL 16: GEMENGDE ZONE VOOR VERWEEFBARE ACTIVITEITEN .....</b>	<b>48</b>
<b>ARTIKEL 17: WATERWEGINFRASTRUCTUUR EN AANHORIGHEDEN .....</b>	<b>50</b>
<b>ARTIKEL 18: CENTRALE ONTSLUITINGSWEG .....</b>	<b>52</b>
<b>ARTIKEL 19: ONTSLUITING VOOR VRACHTVERKEER .....</b>	<b>54</b>

<b>ARTIKEL 20: LOKALE WEGENIS .....</b>	<b>56</b>
<b>ARTIKEL 21: HOOGSPANNINGSLEIDING (OVERDRUK – SYMBOLISCH) .....</b>	<b>58</b>
<b>ARTIKEL 22: VERBINDING VOOR LANGZAAM VERKEER (OVERDRUK SYMBOLISCH) ....</b>	<b>59</b>
<b>ARTIKEL 23: LEIDINGSTRAAT (OVERDRUK – SYMBOLISCH) .....</b>	<b>60</b>
<b>ARTIKEL 24: WATERLOPEN (OVERDRUK – SYMBOLISCH) .....</b>	<b>62</b>

## ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM
<b>Begrippen</b>		
0.1	<p>In de voorschriften worden volgende begrippen als volgt gedefinieerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bijgebouw:</li> </ul> <p>Een bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, ... die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bouwlaag:</li> </ul> <p>Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van constructies onder het maaiveld. De vloeroppervlakte van een bouwlaag bedraagt minstens 2/3 van de voetafdruk van het gebouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebouw:</li> </ul> <p>Elk bouwwerk, dat voor mensen een toegankelijk, overdekt en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoofdgebouw:</li> </ul> <p>Het gebouw dat bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kadegebonden karakter:</li> </ul>	<p><i>Een bijgebouw is een constructie die aan of los van het hoofdgebouw geplaatst wordt maar waarvan de toegang tot het bijgebouw enkel kan via een externe ingang. Er kan m.a.w. geen interne verbinding zijn tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw.</i></p>

	<p>Het gebruik van de waterweg voor het vervoer van een substantiële hoeveelheid basisgrondstoffen en/of (half) afgewerkte producten.</p> <p>- Watergebonden karakter:</p> <p>Het gebruik van het water van de waterweg als substantieel onderdeel van een productieproces.</p> <p>- Bestaande gebouwen, bedrijfsactiviteiten en inrichtingen:</p> <p>Alle gebouwen, bedrijfsactiviteiten en inrichtingen die op het moment van de inwerkingtreding van het RUP als hoofdzakelijk vergund te beschouwen waren.</p>	<p><i>Voor het begrip “hoofdzakelijk vergund” wordt verwezen naar de regelgeving ter zake (artikel 4.1.1. 7<sup>e</sup> VCRO)</i></p>
<b>Beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling</b>		
0.2	<p>Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning binnen het plangebied zal, naast de toetsing aan de bestemmings-, inrichtings- en beheervorschriften, ook beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid;</li> <li>▪ mobiliteit (logistieke afwikkeling, aandeel vrachtverkeer over de weg, fietsbereikbaarheid en parkeren);</li> <li>▪ inpassing in de omgeving;</li> <li>▪ waterbeheersing;</li> </ul> <p>De aanvrager van een omgevingsvergunning dient bovenstaande aspecten uit te werken in het omgevingsvergunningsdossier.</p>	<p><i>De verantwoordingsnota die deel uitmaakt van het aanvraagdossier voor een omgevingsvergunning behandelt de opgesomde beoordelingscriteria.</i></p>
<b>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</b>		
0.3	<p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die (hoofdzakelijk) vergund zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in</p>	<p><i>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen. Enkel (hoofdzakelijk) vergunde constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van</i></p>

	stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden.	<p><i>hoofdzakelijk vergund: zie wetgeving ter zake. (artikel 4.1.1. 7<sup>e</sup> VCRO)</i></p> <p><i>Dit voorschrift houdt geen beperking in van de zonevreemde basisrechten (artikel 4.4.10. - 4.4.22. VCRO)</i></p>
<b>Ruimtelijk rendement</b>		
0.4	<p>Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming bedrijvigheid zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik.</p> <p>Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het optimaal gebruiken van de percelen, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;</li> <li>- de mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;</li> <li>- het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en bezoekers.</li> </ul>	<p><i>Zuinig ruimtegebruik is een algemeen principe voor een bedrijventerrein. Bij de beoordeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt niet alleen rekening gehouden met het zuinig ruimtegebruik maar ook onder meer met:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</i></li> <li>- <i>de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen;</i></li> <li>- <i>de inpassing in de omgeving.</i></li> </ul>
0.5	<p>De bedrijfszones in artikel 1 t/m 3 worden ingezet voor de eigenlijke economische activiteiten. De nevenfuncties worden zoveel als mogelijk opgenomen in de zones voor gemeenschappelijke functies voor het bedrijventerrein.</p>	<p><i>Met nevenfuncties wordt onder meer bedoeld parkeren, kantoren, ontvangstzone, infiltratie en waterbuffers,.. De bedrijfszones kunnen intensiever benut worden door parkeren te bundelen binnen een gemeenschappelijke parking in de ontvangstzone van de site, door kantoren of bedrijfsontvangstgebouwen te voorzien in een collectieve zone, door de nodige infiltratie- of waterbufferingscapaciteit te voorzien in de zachtere delen van het bedrijventerrein of door de circulatieruimte minimaal te houden, bijvoorbeeld door het schakelen van bedrijfsgebouwen.</i></p>



0.6	Bij de invulling van de bedrijfszones wordt gezocht naar symbiose tussen bedrijven op gebied van energie, water, grondstoffen en reststromen.	<i>Dit kan gaan om activiteiten die bijvoorbeeld restwarmte of restproducten gebruiken of water en energie uitwisselen. Op die manier maakt de site deel uit van een circulaire economie. Hergebruik en uitwisseling van water leidt tot een grotere waterrobuustheid van het bedrijventerrein.</i>
0.7	De minimale bouwhoogte voor hoofdgebouwen met een bedrijfsfunctie bedraagt 7 meter.  De bouwhoogte wordt in dit voorschrift begrepen als de hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de kroonlijst.	<i>Er wordt een minimale bouwhoogte opgelegd om te verzekeren dat er meerlagig wordt gewerkt waardoor er een verhoogde economische meerwaarde per eenheid van oppervlakte wordt bereikt en de hoogteverschillen tussen de volumes worden beperkt.  Vrijstaande industriële installaties, bijgebouwen en technische ruimten worden niet als een hoofdgebouw beschouwd en kunnen dus lager zijn dan 7 meter.</i>
0.8	De bedrijfsgebouwen worden maximaal geclusterd als eenvoudige, rechthoekige volumes die orthogonaal geschakeld worden, voor zover bestaande bedrijfsgebouwen de orthogonale schakeling niet verhinderen.	<i>Door de eenvoudige schakeling kunnen de bouwvelden maximaal benut worden en op termijn eenvoudig verdicht worden zonder onbruikbare restruimtes over te houden.  De gebouwen kunnen bestaan uit verschillende eenvoudige, rechthoekige volumes die ook de verschillende onderdelen van een bedrijf weergeven (kantoor, productiehal, ...) of die in verschillende fasen zijn gerealiseerd.</i>
0.9	De bedrijfsgebouwen zijn opgebouwd met flexibele structuren die eenvoudig kunnen herbestemd worden, of anders ingevuld worden.	<i>Nieuwe gebouwen zijn zo opgebouwd dat zij in de toekomst eenvoudig een nieuwe bestemming kunnen krijgen. De gebouwen beschikken over een duurzame structuur waarbij de invulling flexibel is.</i>
0.10	Daken van bedrijfsgebouwen hebben een platte vorm met uitzondering van gebouwen die gelegen zijn in een zone die valt onder een aanduiding van gebiedscategorie "wonen" (artikel 15 & 16).	
0.11	Het benutten van het dakoppervlak van bedrijfsgebouwen is verplicht. Gebouwen	<i>Daken kunnen onder meer gebruikt worden voor:</i>

	<p>dienen op vlak van stabiliteit voldoende aangepast geconstrueerd te zijn. De functies op daken moeten verenigbaar zijn met de onderliggende bestemming.</p> <p>Bedrijfsgebouwen die vallen onder een aanduiding van gebiedscategorie “wonen” (artikel 15 &amp; 16) vallen niet onder dit voorschrift.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- een groendak;</li> <li>- de productie van energie;</li> <li>- dakserres.</li> </ul>
<b>Mobiliteit</b>		
0.12	<p>De ontsluiting van de nieuwe bedrijven in de gebieden met een aanduiding van gebiedscategorie “bedrijvigheid” verloopt via de centrale ontsluitingsweg (artikel 18) of via de ontsluiting voor vrachtverkeer (artikel 19).</p>	<p><i>De bedrijfstoegangen geven uit op de Stroomlaan en de Avelgemstraat, niet op de Molenstraat en N8.</i></p> <p><i>Voor de instandhouding, verbouwing, renovatie van de bestaande ontsluitingen geldt voorschrift 0.3.</i></p>
0.13	<p>De bedrijven hebben een fietsondersteunend beleid voor het woon- werkverkeer.</p>	<p><i>De fiets is de meest kansrijke vorm van alternatieve mobiliteit voor het woon-werkverkeer naar het bedrijventerrein. Mogelijkheden om een fietsondersteunend beleid te voeren:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Inpandige, ruime en afgesloten fietsenstallingen</i></li> <li>- <i>fietsvergoeding</i></li> <li>- <i>Oplaadpunten voor elektrisch fietsen</i></li> <li>- <i>Douches</i></li> <li>- <i>Ter beschikking stellen van bedrijfsfietsen</i></li> <li>- <i>Ruimte voor buitenmaatse fietsen</i></li> </ul>
<b>Inpassing in de omgeving</b>		
0.14	<p>Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning op terreinen waarvoor op het moment van aanvraag al een risico-evaluatie bestaat met betrekking tot bodemvervuiling en die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een ingreep in de bodem omvatten</li> </ul> <p>of</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- betrekking hebben op een zone waar door de inwerkingtreding van dit RUP strengere bodemsaneringsnormen gelden</li> </ul>	<p><i>Het voorschrift is een implementering van een milderende maatregel uit het plan-MER vanuit de discipline bodem en grondwater om ervoor te zorgen dat de realisatie van het plan geen aanleiding geeft tot verhoogde gezondheids- of ecotoxicologische risico's. Bovendien moeten de saneringsdoelstellingen van het bodemsaneringsproject 977 'Voormalige elektriciteitscentrale Ruien' haalbaar blijven.</i></p> <p><i>In het bijzonder is aandacht nodig voor de impact van bodemingrepen op het</i></p>

	<p>gaat na of de bestaande risico-evaluatie nog geldig is ten aanzien van de nieuwe bestemming en het nieuwe bodemgebruik. Indien niet, wordt een nieuwe risico-evaluatie uitgevoerd.</p> <p>Onder ingreep in de bodem wordt begrepen: het verwijderen of toevoegen van materie, het verhogen of verlagen van de grondwatertafel en samendrukken van materialen waaruit de ondergrond bestaat.</p>	<p><i>grondwater gezien de nabijheid van de drinkwaterwinning in Waarmaarde-Kerkhove.</i></p> <p><i>Voorbeelden van ingrepen in de bodem zijn ontharding, bemaling, infiltratievoorzieningen, irrigatie, reliëfwijzigingen,..</i></p> <p><i>Een beschrijvend of oriënterend bodemonderzoek in uitvoering van het bodemdecreet zijn voorbeelden van een risico-evaluatie. Bij een risico-evaluatie wordt zo nodig rekening gehouden met parameters zoals asbest en PFAS. Indien er uit de nieuwe risicoanalyse nieuwe risico's blijken, dienen de nodige maatregelen getroffen te worden.</i></p> <p><i>Op projectniveau wordt aanbevolen om bij grondwaterhandelingen steeds de technische richtlijnen ter zake van de OVAM te hanteren.</i></p>
0.15	Lichthinder van bedrijfsactiviteiten naar de omgeving toe moet maximaal worden beperkt.	<p><i>Dit voorschrift implementeert een aanbeveling van het plan-MER vanuit de discipline biodiversiteit. Lichthinder kan beperkt worden door achtereenvolgend deze stappen uit te voeren:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>vermijden van verlichting waar mogelijk</i></li> <li>- <i>enkel een deel van de nacht verlichten</i></li> <li>- <i>de intensiteit van het licht beperken</i></li> <li>- <i>zoveel mogelijk vermijden van strooilicht (bv gebruik van "backlight cut")</i></li> <li>- <i>een aangepast kleurenspectrum gebruiken</i></li> </ul>
0.16	Geluidshinder van bedrijfsactiviteiten naar de omgeving toe moet maximaal worden beperkt.	<p><i>Dit voorschrift implementeert een aanbeveling van het plan-MER vanuit de discipline geluid. Wenselijke maatregelen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Technische installaties, ventilatieroosters en poorten worden zo geplaatst dat geluidsuitstraling naar bewoning vermeden wordt.</i></li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>De bedrijfsgebouwen worden opgetrokken in materialen met voldoende geluidsisolatie.</i></li> <li>- <i>Het rollend materieel en de laad- en loskranen zijn zo stil mogelijk volgens de stand der techniek (machines die voldoen aan de Europese richtlijn 2000/14/EU en aan het KB van 6 maart 2002).</i></li> </ul>
0.17	<p>De bedrijfsgebouwen- en percelen worden orthogonaal op de centrale ontsluitingsweg en/of de kade ingeplant voor zover de aanwezigheid van een leidingstraat de orthogonale inplanting niet verhindert.</p>	<p><i>De loodrechte organisatie geeft eenheid aan de ontwikkeling en sluit aan bij de logica van het omringende lijnenlandschap van de Schelde. De rechthoekige orthogonale percelen zorgen ervoor dat complexe restruimtes vermeden worden om latere verdichting en een gefaseerde ontwikkeling te faciliteren.</i></p>
0.18	<p>Elk bedrijfsgebouw bestaat uit eenvoudige en rechthoekige volumes. De bedrijfsgebouwen hebben één hoofdmateriaal voor alle gevels. Het is mogelijk dat een gebouw opgebouwd is uit verschillende rechthoekige volumes die uit verschillende materialen bestaan.</p>	<p><i>Grote industriële structuren krijgen zo een eenvormig architecturaal beeld. Eenvoud wordt onder meer bereikt door gebruik te maken van een beperkt materialenpallet geïnspireerd door de materialen die op de site en in de omgeving aanwezig zijn.</i></p> <p><i>Eenvoud wordt ook bereikt door één van deze hoofdmaterialen voor de gevelvlakken te kiezen met beperkingen van de kleuren zoals aangegeven:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>architectonisch beton (grijstinten)</i></li> <li>- <i>baksteen (grijstinten/ zwart/ rood)</i></li> <li>- <i>architecturale metalen gevelpanelen (grijstinten/ zwart/ natuurlijk rode metaalplaten)</i></li> </ul> <p><i>Bijkomend suggesties voor de realisatie van eenvoudige volumes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>schrijnwerk: grijstinten</i></li> <li>- <i>poorten, deuren, dock-shelters: grijstinten/ zwart</i></li> <li>- <i>harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen</i></li> <li>- <i>luifels of uitbouwen maken deel uit van het architecturaal concept en verstoren de compacte stapeling van</i></li> </ul>

		<p><i>eenvoudige rechthoekige volumes niet</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>logo's bevinden zich op gevels, niet boven op de gevel en minimaal 0,5m onder de dakrand en 5m van een hoek van het gebouw.</i></li> <li>- <i>De poorten, dock-shelters en vluchtdeuren zijn uniform zwart. Indien de deuropeningen in het gevelvlak zitten, nemen deze de kleur van de loods aan.</i></li> <li>- <i>De raampartijen van kantoorgebouwen zijn volwaardige partijen, dus open of gesloten en over de volledige hoogte van minstens één bouwlaag. Hiermee wordt er bedoeld dat er geen kleine ramen in een gesloten vlak voorkomen, maar dat glaspartijen altijd van vloer tot plafond lopen (principe gordijngevel).</i></li> </ul>
0.19	<p>Gevelbekleding en dakbedekking die het zonlicht sterk reflecteren zijn niet toegelaten.</p>	<p><i>Dit betreft de implementering van een aanbeveling uit het plan-MER vanuit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie. Omwille van de vergezichten op de hoger gelegen flanken, kunnen platte daken en gevels in een lichte kleur zonlicht reflecteren, wat voor een waarnemer op hoger gelegen gebieden sterk in het oog kan springen.</i></p>
0.20	<p>De bedrijfsgebouwen worden natuurinclusief gebouwd.</p> <p>Bij een vergunningsaanvraag dient de aanvrager aan te geven op welke manier het gebouw natuurinclusief is.</p>	<p><i>Door eenvoudige ingrepen kunnen gebouwen deel uitmaken van een ecosysteem. Dit vergroot de biodiversiteit. Voor alle aspecten van de gebouwschil kan hiermee rekening gehouden worden.</i></p> <p><i>De gebouwen kunnen voorzien worden van groenstructuren (bv. nestvoorzieningen, klimplanten voor gevels, groendaken).</i></p> <p><i>Natuurinclusief bouwen kan ook door kleinschalige inrichtingsstructuren toe te passen in de groenstructuren (bv. (micro) reliëfverschillen, houtelementen en -structuren, hout- en steenhopen, enz.).</i></p> <p><i>Grote glaspartijen kunnen bijzondere maatregelen nemen om te voorkomen dat vogels ertegen vliegen, in het</i></p>

		<p><i>bijzonder voor de zone langs de Schelde en de openruimtegebieden.</i></p> <p><i>Groen- en/of bruindaken: De grote oppervlakte die door gebouwen wordt ingenomen kan worden gecompenseerd door een groen- en/of bruindak.</i></p> <p><i>In tegenstelling tot een groendak wordt op een bruindak geen beplanting voorzien. Bij uitbreiding kunnen deze ook als "groenblauw dak" (met waterbuffering) of als "groen energiedak" (met zonnepanelen) worden benoemd.</i></p> <p><i>Een gediversifieerde inrichting is wenselijk. Dat betekent dat het bodemsubstraat (lichte) verschillen in grondsoort, openheid en (micro)reliëfstructuur bezit en daarnaast gespreid over het dak diverse structurelementen (o.a. hout, steen, nestkasten) zijn aangebracht die de uniformiteit van het dak doorbreken.</i></p> <p><i>Bij groendaken is de soortenkeuze van de beplanting afgestemd op de omgeving.</i></p>
<b>Water</b>		
0.21	<p>Bij aanleg van verhardingen dient waar mogelijk waterdoorlatende verharding te worden gebruikt.</p> <p>Op die plaatsen waar er door de aard van de activiteiten kans is op pollutie, dienen verhardingen in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en dient het afstromend water te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorziene opvangzone en/of zuiveringspunt.</p>	
0.22	<p>De open beekstructuren moeten maximaal behouden blijven. Indien overwelvingen van waterlopen en grachten noodzakelijk zijn mogen die de bestaande doorstromingscapaciteit niet verlagen.</p>	<p><i>Dit voorschrift is een implementering van een milderende maatregel uit het plan-MER vanuit de discipline oppervlaktewater.</i></p>

0.23	De werken, handelingen en wijzigingen aan grachten of waterlopen worden uitgevoerd met toepassing van de technieken van natuurtechnische milieubouw.	<i>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, te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen.</i>
0.24	<p>Bij elke omgevingsvergunningsaanvraag, waarbij beroep wordt gedaan op een collectieve voorziening voor waterbuffering of infiltratie, moeten volgende zaken worden aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- welke oppervlakten al zijn aangesloten op de voorziening;</li> <li>- in welke vergunning dit werd toegelaten;</li> <li>- welk volume en infiltratieoppervlakte door elk project wordt ingenomen;</li> <li>- welke oppervlakken in de betrokken aanvraag zullen worden aangesloten;</li> <li>- hoeveel volume en infiltratieoppervlakte nog beschikbaar zal zijn voor toekomstige projecten.</li> </ul>	

## ARTIKEL 1: SPECIFIEK REGIONAAL KADEGEBONDEN BEDRIJVENTERREIN



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

Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM
<b>Bestemming</b>		
1.1	Deze zone is bestemd als een specifiek regionaal bedrijventerrein voor bedrijven met een kadegebonden karakter.	
1.2	De hoofdactiviteiten van de bedrijven zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>- productie en verwerking van goederen;</li> <li>- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen;</li> <li>- productie van energie of energierecuperatie;</li> <li>- exploitatie van kadegebonden laad- en losinfrastructuur.</li> </ul>	<i>De focus van het bedrijventerrein ligt, ook omwille van het ontsluitingsaspect, op productie (maakindustrie) en dus niet op de uitbouw van een multimodaal logistiek knooppunt (distributie, opslag en overslag). De site wordt niet uitgebouwd als een regionale hub voor logistiek en distributie. Een mix van individuele bedrijven waarbij bijvoorbeeld een ondersteunende logistieke speler actief is, is wel mogelijk.</i>
1.3	Deze zone is bestemd voor regionale bedrijven met een oppervlakte van minimaal 20.000m <sup>2</sup> .	
1.4	Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen in het bedrijf voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.	<i>Een ruimtelijk veiligheidsrapport maakt deel uit van het RUP. Het RVR situeert zich op planniveau en vormt een richtinggevend instrument dat kandidaat-bedrijven informeert aangaande mogelijkheden en beperkingen van het geplande bedrijventerrein ten aanzien van gevaarlijke producten. De evaluatie en beoordeling van een vergunningsaanvraag zal rekening houden met de effectieve activiteiten van het bedrijf dat een aanvraag doet, met de geldende milieuvoorwaarden die de Vlaamse regelgeving oplegt, met de genomen maatregelen, en met de situatie in de omgeving van het bedrijventerrein</i>



		<p><i>op dat moment. De gedetailleerde informatie in het kader van een effectieve vergunningsvraag van een bedrijf laat toe om o.m. aan de hand van het groepsrisico specifiek rekening te houden met de aanwezige personen in de omgeving.</i></p> <p><i>Ten aanzien van de potentie van de geplande bedrijventerreinen waar Seveso-inrichtingen zijn toegelaten, dient vermeld dat het gepland bedrijventerrein volgens artikel 1 zich situeert binnen een beschermingszone van type III van een waterwingebied. Dit impliceert vanuit de milieuregelgeving m.n. VLAREM II, dat er een verbodsbepaling geldt voor bepaalde activiteiten met gevaarlijke producten waarbij in de omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Dit impliceert dat de potentie voor Seveso-inrichtingen die de facto gevaarlijke producten omvatten, hierdoor beperkt wordt.</i></p> <p><i>In geval er windturbines worden gevestigd nabij Seveso-inrichtingen wordt er rekening gehouden met de risico's hieraan verbonden ten gevolge van mogelijke impact op vaste installaties met gevaarlijke stoffen waardoor het extern risico aan deze installaties verbonden, kan toenemen. In het geval van mogelijke impact van de windturbines op installaties van Seveso-inrichtingen wordt er steeds voldaan aan de risicocriteria die gelden voor deze inrichtingen.</i></p>
1.5	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van het specifiek regionaal kadegebonden bedrijventerrein, zijn toegelaten. Daartoe worden ook de aanleg en het onderhoud van infrastructuur gerekend die nodig is voor de toegankelijkheid.</p>	
1.6	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de verderzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten, voor</p>	

	zover ze de uitbouw van een laad- of loskade niet in het gedrang brengen.	
<b>Inrichting</b>		
1.7	De gevels aan de zijde van de kade hebben een architecturale waarde.	<p><i>Omwille van de ligging in het waardevolle landschap van de Scheldevallei is het wenselijk om architecturale kwaliteit na te streven.</i></p> <p><i>Het is hierbij niet het doel om de bedrijfsactiviteiten visueel te bufferen of te verbergen, maar net om deze zichtbaar te maken als een bedrijvensite van de toekomst.</i></p>
1.8	<p>Langs de langse zijden van de bedrijfspercelen worden groenblauwe coulissen ingericht tussen de Schelde en de centrale ontsluitingsweg.</p> <p>Naast beplanting zijn buffer- en infiltratievoorzieningen voor aflopend water afkomstig van verharde oppervlaktes van het bedrijfsperceel toegelaten, op voorwaarde dat ze worden uitgevoerd met toepassing van de technieken van natuurtechnische milieubouw.</p> <p>De breedte van een coulisse aan een zijde bedraagt 5% van de gemiddelde breedte van het perceel.</p> <p>De inrichting van de coulisse wordt afgestemd met de inrichting van al bestaande coulissen.</p> <p>Dit voorschrift heeft geen betrekking op de grenzen tussen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de zone voor het specifiek regionaal kadegebonden bedrijventerrein (artikel 1) en de zone voor kadegebonden logistiek (artikel 4)</li> <li>en</li> <li>de zone voor het specifiek regionaal kadegebonden bedrijventerrein</li> </ul>	<p><i>Door hun beplanting vormen ze corridors voor biodiversiteit en natuur. De mogelijkheid voor waterbuffering kan worden voorzien door het op natuurlijke wijze ondoordringbaar maken van de bodem (bijvoorbeeld door klei te gebruiken). Het voorschrift komt ook tegemoet aan een aanbeveling uit het plan-MER vanuit de discipline klimaat.</i></p> <p><i>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, te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen.</i></p> <p><i>De breedte van de coulisse wordt afgestemd met de breedte van het perceel. Wanneer bijvoorbeeld een perceel gemiddeld 100 meter breed is dient er aan elk zijde een coulisse ingericht te worden van 5 meter breed.</i></p> <p><i>Een perceel dat grenst aan de zone voor kadegebonden logistiek of aan het bos hoeft geen coulisse in te richten aan de rand van de zone voor kadegebonden bedrijvigheid. In dit geval volstaat een coulisse aan de overige langszijde van 5%</i></p>

	<p>(artikel 1) en de zone voor het bos (artikel 13).</p> <p>en</p> <p>de zone voor het specifiek regionaal kadegebonden bedrijventerrein (artikel 1) en de zone voor natuur (artikel 14).</p> <p>De coulisse kan onderbroken worden in uitvoering van voorschrift (6) van onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>	<p><i>van de gemiddelde breedte van het perceel.</i></p> <p><i>Indien bedrijfsgebouwen op verschillende bedrijfsperven aan elkaar gekoppeld dienen te worden om materialen, grondstoffen, energie of reststromen uit te wisselen, kan een coulisse onderbroken worden.</i></p>
1.9	<p>De voorbouwlijn van de hoofdgebouwen langs de centrale ontsluitingsweg wordt afgestemd met de voorbouwlijn van de naastliggende bedrijfsgebouwen.</p> <p>De achtergevels worden opgetrokken op minimum 30 meter afstand van de kaaimuur.</p>	<p><i>Een eenvormige voorbouwlijn geeft eenheid en een gestructureerd zicht aan de centrale ontsluitingsweg.</i></p> <p><i>In dit voorschrift gaat het om de voor- en achterbouwlijn van het hoofdgebouw. Eventuele bijgebouwen, vrijstaande constructies en technische installaties vallen niet onder dit voorschrift.</i></p> <p><i>Door eventuele onbebouwde delen van de bedrijfskavels te groeperen naar de Schelde wordt de visuele impact binnen de vallei beperkt, vooral het langse zicht langs de Schelde. De concentratie van open ruimte aan de zijde van de kade vereenvoudigt het gemeenschappelijk gebruik van de kade en garandeert voldoende ruimte voor transportbewegingen.</i></p> <p><i>In de zone tussen de achtergevels en de kaaimuur zijn alle installaties voor de overslag van goederen toegelaten.</i></p>
1.10	<p>Eventuele kantoren worden maximaal gekoppeld aan de gevel van de centrale ontsluitingsweg.</p>	<p><i>Op deze manier wordt duidelijk de toegang en het onthaal gemarkeerd en wordt voor levendigheid gezorgd naar de centrale ontsluitingsweg.</i></p>
1.11	<p>Bij nieuwbouw of herbouw van hoofdgebouwen worden minimaal 2 bouwlagen gerealiseerd. Indien de verdiepingshoogte van één bouwlaag hoger is dan 25m, hoeft geen tweede bouwlaag gerealiseerd te worden.</p>	<p><i>De strategische positie voor watergebonden bedrijvigheid én de ligging op een knooppunt in het energienetwerk maakt het een belangrijke locatie om het bedrijventerrein zo optimaal mogelijk te kunnen benutten en een hoge densiteit</i></p>

		<p><i>mogelijk te maken. Meerlagige bedrijfsgebouwen zijn de norm.</i></p> <p><i>Voor de definitie van herbouw wordt verwezen naar de betrokken regelgeving (artikel 4.1.1. 6° VCRO).</i></p>
--	--	---

## ARTIKEL 2: SPECIFIEK REGIONAAL WATERGEBONDEN BEDRIJVENTERREIN



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

Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM
<b>Bestemming</b>		
2.1	Deze zone is bestemd als een specifiek regionaal bedrijventerrein voor bedrijven met een kade- of watergebonden karakter.  en  bedrijven actief in energieproductie, -opslag en-omslag.	
2.2	De hoofdactiviteiten van de bedrijven zijn:  - productie en verwerking van goederen;  - verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen;  - productie van energie of energierecuperatie.	<i>De focus van het bedrijventerrein ligt, ook omwille van het ontsluitingsaspect, op productie (maakindustrie) en dus niet op de uitbouw van een multimodaal logistiek knooppunt (distributie, opslag en overslag). De site wordt niet uitgebouwd als een regionale hub voor logistiek en distributie. Een mix van individuele bedrijven waarbij bijvoorbeeld een ondersteunende logistieke speler actief is, is wel mogelijk.</i>
2.3	Deze zone is bestemd voor regionale bedrijven met een oppervlakte van minimaal 5000 m <sup>2</sup> .	
2.4	Grootschalige windturbines met wieken zijn niet toegelaten.	<i>Omwille van de impact op de nabijgelegen woonwijk worden grootschalige windturbines in deze zone niet toegelaten.  Met windturbines worden productie-eenheden voor windenergie bedoelt die volgens de vigerende energieregelgeving als grootschalig worden beschouwd en die gebruik maken van wieken.</i>
2.5	Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het	<i>Omwille van de nabijheid van de woonwijk zijn activiteiten met</i>

	Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten.	<i>veiligheidsrisico's uitgesloten. Deze bepaling slaat op alle inrichtingen die vallen onder toepassing van de Sevesowetgeving, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen.</i>
2.6	Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van het specifiek regionaal bedrijventerrein met water- of kadegebonden karakter zijn toegelaten. Daartoe worden ook de aanleg en het onderhoud van infrastructuur gerekend die nodig is voor de toegankelijkheid.	
<b>Inrichting</b>		
2.7	Een bedrijf in deze zone heeft een terreinconfiguratie waarbij de transportmogelijkheid vanuit het bedrijf naar de overslaglocatie zo rechtstreeks mogelijk is.	
2.8	<p>Langs de langse zijden van de bedrijfspercelen worden groenblauwe coulissen ingericht tussen de Avelgemstraat en de zone voor het transformatorstation (artikel 7).</p> <p>Naast beplanting zijn buffer- en infiltratievoorzieningen voor aflopend water afkomstig van verharde oppervlaktes van het bedrijfsperceel toegelaten, op voorwaarde dat ze worden uitgevoerd met toepassing van de technieken van natuurtechnische milieubouw.</p> <p>De breedte van een coulisse aan een zijde bedraagt 5% van de gemiddelde breedte van het perceel.</p> <p>De inrichting van de coulisse wordt afgestemd met de inrichting van al bestaande coulissen.</p> <p>Dit voorschrift heeft geen betrekking op de grenzen tussen de zone voor het</p>	<p><i>Door hun beplanting vormen ze corridors voor biodiversiteit en natuur. De mogelijkheid voor waterbuffering kan worden voorzien door het op natuurlijke wijze ondoordringbaar maken van de bodem (bijvoorbeeld door klei te gebruiken). Het voorschrift komt ook tegemoet aan een aanbeveling uit het plan-MER vanuit de discipline klimaat.</i></p> <p><i>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, te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen.</i></p> <p><i>De breedte van de coulisse wordt afgestemd met de breedte van het perceel. Wanneer bijvoorbeeld een</i></p>

	<p>specifiek regionaal watergebonden bedrijventerrein (artikel 2) en de zone voor ontsluiting voor vrachtverkeer (artikel 19)</p> <p>De coulisse kan onderbroken worden in uitvoering van voorschrift (6) van onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>	<p><i>perceel gemiddeld 100 meter breed is dient er aan elk zijde een coulisse ingericht te worden van 5 meter breed.</i></p> <p><i>Een perceel dat grenst aan de zone voor vrachtverkeer hoeft geen coulisse in te richten aan de rand van de zone voor kade- en watergebonden bedrijvigheid. In dit geval volstaat een coulisse aan de overige langszijde van 5% van de gemiddelde breedte van het perceel.</i></p> <p><i>Indien bedrijfsgebouwen op verschillende bedrijfsperven aan elkaar gekoppeld dienen te worden om materialen, grondstoffen, energie of reststromen uit te wisselen, kan een coulisse onderbroken worden.</i></p>
2.9	<p>De voorbouwlijn van de hoofdgebouwen langs de centrale ontsluitingsweg wordt afgestemd met de voorbouwlijn van de naastliggende bedrijfsgebouwen.</p>	<p><i>Een eenvormige voorbouwlijn geeft eenheid en een gestructureerd zicht aan de Avelgemstraat.</i></p> <p><i>In dit voorschrift gaat het om de voorbouwlijn van het hoofdgebouw. Eventuele bijgebouwen, vrijstaande constructies en technische installaties vallen niet onder dit voorschrift.</i></p>
2.10	<p>Bij nieuwbouw of herbouw van hoofdgebouwen worden minimaal 2 bouwlagen gerealiseerd. Indien de verdiepingshoogte van één bouwlaag hoger is dan 25m, hoeft geen tweede bouwlaag gerealiseerd te worden.</p>	<p><i>De strategische positie voor watergebonden bedrijvigheid én de ligging op een knooppunt in het energienetwerk maakt het een belangrijke locatie om het bedrijventerrein zo optimaal mogelijk te kunnen benutten en een hoge dichtheid mogelijk te maken. Meerlagige bedrijfsgebouwen zijn de norm.</i></p> <p><i>Voor de definitie van herbouw wordt verwezen naar de betrokken regelgeving (artikel 4.1.1. 6<sup>e</sup> VCRO).</i></p>
2.11	<p>De maximale bouwhoogte bedraagt 30m.</p> <p>De bouwhoogte wordt in dit voorschrift begrepen als de hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan het hoogste punt van een gebouw met uitzondering van schouwvolumes en technische installaties.</p>	<p><i>Deze hoogte komt overeen met gangbare hoogtes van bedrijfsgebouwen. Omwille van de nabijheid van de woonkern van Ruien wordt de bouwhoogte beperkt.</i></p>

### ARTIKEL 3: SPECIFIEK REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN VOOR ENERGIEPRODUCTIE, - OPSLAG EN - OMSLAG



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

Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM
<b>Bestemming</b>		
3.1	<p>Deze zone is bestemd als een specifiek regionaal bedrijventerrein voor:</p> <p>bedrijven actief in energieproductie, - opslag en-omslag;</p> <p>en</p> <p>kade- of watergebonden bedrijven die conform de vigerende energieregelgeving als energie-intensief worden beschouwd.</p>	<p><i>Deze zone functioneert als kerngebied voor de ontwikkeling van het plangebied als een energiehub. Het uitgiftebeleid en het beheer van het terrein heeft oog voor het belang van dit gebied op internationale schaal en zorgt voor de uitbouw van een effectieve clustering van de activiteiten (zowel binnen deze zone zelf, als op schaal van het volledig gebied Ruien-Centraal). Er wordt gezocht naar een zo sterk mogelijk circulair koppelen van de verschillende activiteiten.</i></p> <p><i>Vestigingen van ondernemingen met een jaarlijks finaal energiegebruik van ten minste 0,1 PJ worden door de vigerende energieregelgeving beschouwd als energie-intensief.</i></p>
3.2	<p>Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen in het bedrijf voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.</p>	<p><i>Een ruimtelijk veiligheidsrapport maakt deel uit van het RUP. Het RVR situeert zich op planniveau en vormt een richtinggevend instrument dat kandidaat-bedrijven informeert aangaande mogelijkheden en beperkingen van het geplande bedrijventerrein ten aanzien van gevaarlijke producten. De evaluatie en beoordeling van een vergunningsaanvraag zal rekening houden met de effectieve activiteiten van het bedrijf dat een aanvraag doet, met de geldende milieuvoorwaarden die de Vlaamse regelgeving oplegt, met de genomen maatregelen, en met de situatie in de omgeving van het bedrijventerrein op dat moment. De gedetailleerde informatie in het kader van een effectieve</i></p>



		<p><i>vergunningvraag van een bedrijf laat toe om o.m. aan de hand van het groepsrisico specifiek rekening te houden met de aanwezige personen in de omgeving.</i></p> <p><i>In geval er windturbines worden gevestigd nabij Seveso-inrichtingen wordt er rekening gehouden met de risico's hieraan verbonden ten gevolge van mogelijke impact op vaste installaties met gevaarlijke stoffen waardoor het extern risico aan deze installaties verbonden, kan toenemen. In het geval van mogelijke impact van de windturbines op installaties van Seveso-inrichtingen wordt er steeds voldaan aan de risicocriteria die gelden voor deze inrichtingen.</i></p>
3.3	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van het specifiek regionaal bedrijventerrein voor energieproductie - opslag en -omslag zijn toegelaten. Daartoe worden ook de aanleg en het onderhoud van infrastructuur gerekend die nodig is voor de toegankelijkheid.</p>	
<b>Inrichting</b>		
3.4	<p>Een kadegebonden bedrijf in deze zone heeft een terreinconfiguratie waarbij de transportmogelijkheid vanuit het bedrijf naar de overslaglocatie zo rechtstreeks mogelijk is.</p>	
3.5	<p>Langs de langse zijden van de bedrijfsperven worden groenblauwe coulissen ingericht tussen de Molenstraat en de centrale ontsluitingsweg.</p> <p>Naast beplanting zijn buffer- en infiltratievoorzieningen voor aflopend water afkomstig van verharde oppervlaktes van het bedrijfspervel toegelaten, op voorwaarde dat ze worden uitgevoerd met toepassing van de technieken van natuurtechnische milieubouw.</p> <p>De breedte van een coulisse aan een zijde</p>	<p><i>Door hun beplanting vormen ze corridors voor biodiversiteit en natuur. De mogelijkheid voor waterbuffering kan worden voorzien door het op natuurlijke wijze ondoordringbaar maken van de bodem (bijvoorbeeld door klei te gebruiken). Het voorschrift komt ook tegemoet aan een aanbeveling uit het plan-MER vanuit de discipline klimaat.</i></p> <p><i>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</i></p>

	<p>bedraagt 5% van de gemiddelde breedte van het perceel.</p> <p>De inrichting van de coulisse wordt afgestemd met de inrichting van al bestaande coulissen.</p> <p>Dit voorschrift heeft geen betrekking op de grenzen tussen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de zone voor het specifiek regionaal bedrijventerrein voor energieproductie, -opslag en -omslag (artikel 3) en de zone voor lokale wegenis (artikel 20)</li> <li>en</li> <li>de zone voor het specifiek regionaal bedrijventerrein voor energieproductie, -opslag en -omslag (artikel 3) en de zone voor waterberging (artikel 10).</li> </ul> <p>De coulisse kan onderbroken worden in uitvoering van voorschrift (6) van onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>	<p><i>(wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen.</i></p> <p><i>De breedte van de coulisse wordt afgestemd met de breedte van het perceel. Wanneer bijvoorbeeld een perceel gemiddeld 100 meter breed is dient er aan elk zijde een coulisse ingericht te worden van 5 meter breed.</i></p> <p><i>Een perceel dat grenst aan de zone voor waterberging of aan de zone voor lokale wegenis hoeft geen coulisse in te richten aan de rand van de zone voor kadegebonden bedrijvigheid. In dit geval volstaat een coulisse aan de overige langzijde van 5% van de gemiddelde breedte van het perceel.</i></p> <p><i>Indien bedrijfsgebouwen op verschillende bedrijfspcelen aan elkaar gekoppeld dienen te worden om materialen, grondstoffen, energie of reststromen uit te wisselen, kan een coulisse onderbroken worden.</i></p>
3.6	<p>De bedrijven ontsluiten naar de centrale ontsluitingsweg. De bedrijfstoegangen naar de ontsluitingsweg worden gebundeld. Er dient aandacht te gaan naar de beeldkwaliteit naar deze weg toe.</p>	<p><i>Dit front is het gezicht van het bedrijventerrein voor werknemers, toeleveranciers, bezoekers, maar ook voor passanten op weg naar de woonkern Ruien en het Kluisbos. De Molenstraat kan niet worden ingezet voor ontsluiting (uitzondering voor veiligheidstoegang en zachte weggebruikers). De zijde naar de Molenstraat toe is geen zichtlocatie.</i></p>
3.7	<p>De voorgevels van de hoofdgebouwen worden opgetrokken op 20 meter afstand van de rooilijn van de centrale ontsluitingsweg.</p>	<p><i>De voorbouwlijn langs de centrale ontsluitingsweg geeft eenheid en een gestructureerd zicht aan de centrale ontsluitingsweg waarlangs het bedrijf zich duidelijk kan tonen.</i></p>
3.8	<p>De achtergevels van de hoofdgebouwen liggen minimum op 30 meter afstand van de rooilijn van de Molenstraat.</p>	<p><i>Door eventuele niet-bebouwde delen van het perceel te groeperen naar de Molenstraat worden de gevels aan die zijde meer gebroken om voldoende</i></p>

		<i>ruimte te geven aan de vallei en naar de dorpskernen en omliggende woningen.</i>
3.9	Eventuele kantoren worden maximaal gekoppeld aan de gevel van de centrale ontsluitingsweg.	<i>Zo wordt duidelijk de toegang en het onthaal gemarkeerd en wordt voor levendigheid gezorgd naar de centrale ontsluitingsweg.</i>
3.10	1/3 van de volledige breedte van het gebouw mag teruggetrokken zijn van de verplichte bouwlijn van de voorgevel aan de centrale ontsluitingsweg.	<i>Dit moet het mogelijk maken om de ontsluiting en dock-shelters voor vrachtwagens te voorzien zonder de algemene structuur te verstoren.</i>
3.11	Bij nieuwbouw of herbouw van hoofdgebouwen worden minimaal 2 bouwlagen gerealiseerd. Indien de verdiepingshoogte van één bouwlaag hoger is dan 25m, hoeft geen tweede bouwlaag gerealiseerd te worden.	<i>De strategische positie voor watergebonden bedrijvigheid én de ligging op een knooppunt in het energienetwerk maakt het een belangrijke locatie om het bedrijventerrein zo optimaal mogelijk te kunnen benutten en een hoge densiteit mogelijk te maken. Meerlagige bedrijfsgebouwen zijn de norm.</i>  <i>Voor de definitie van herbouw wordt verwezen naar de betrokken regelgeving (artikel 4.1.1. 6<sup>e</sup> VCRO).</i>
3.12	De maximale bouwhoogte bedraagt 30m.  De bouwhoogte wordt in dit voorschrift begrepen als de hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan het hoogste punt van een gebouw met uitzondering van schouwvolumes en technische installaties.	<i>Deze hoogte komt overeen met gangbare hoogtes van bedrijfsgebouwen. Omwille van de nabijheid van de woonkern van Ruien wordt de bouwhoogte beperkt.</i>
3.13	De maximale bouwhoogte van 30 meter geldt niet bij slanke elementen. Slanke elementen zijn gebouwen en constructies met een voetafdruk kleiner dan 200m <sup>2</sup> .  Slanke elementen worden ingeplant aan de zijde van de centrale ontsluitingsweg.	<i>Elementen die hoger dan zijn dan 30 meter zijn mogelijk als ze voldoende slank zijn. Dit om te voorkomen dat er grote wanden ontstaan. Het gaat om elementen zoals silo's en schoorstenen.</i>

## ARTIKEL 4: KADEGEBONDEN LOGISTIEK



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

Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM
<b>Bestemming</b>		
4.1	Deze zone is bestemd als zone voor kadegebonden logistiek.	<i>De logistieke zone is noodzakelijk om de kadegebonden bedrijven te verbinden met de waterweg. Bedrijven die niet beschikken over een eigen toegang tot de waterweg kunnen goederen overslaan in deze zone.</i>
4.2	<p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten. Daartoe worden ook de aanleg en het onderhoud van infrastructuur gerekend die nodig is voor de toegankelijkheid.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van de bestaande hoogspanningsinfrastructuur zijn toegelaten zijn op voorwaarde dat bestaande of toekomstige kadegebonden overslagmogelijkheden niet worden gehypothekeerd.</p>	<i>Onder logistiek wordt verstaan overslag van goederen van de waterweg naar de weg en omgekeerd. Vrachtparking, stapelplaatsen en overslaginstallaties zijn toegelaten.</i>
<b>Inrichting</b>		
4.3	De infrastructuur dient zo ingericht te worden dat deze efficiënt kan gebruikt worden, niet enkel voor de aanpalende bedrijven, maar ook voor de economische activiteiten op het volledige bedrijventerrein.	

## ARTIKEL 5: GEMEENSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN VOOR HET BEDRIJVENTERREIN



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

Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM
<b>Bestemming</b>		
5.1	Deze zone is bestemd voor gemeenschappelijke voorzieningen, inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein.	<p><i>Voorbeelden van gemeenschappelijke voorzieningen zijn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parkeren</li> <li>- mobiliteitspunt (fiets- en autodeelsysteem, oplaadpunten voor elektrische voertuigen,..)</li> <li>- gedeelde kantoren en parkmanagement</li> <li>- vergaderfaciliteiten</li> <li>- bedrijfsrestaurant</li> </ul> <p><i>Door deze voorzieningen gezamenlijk te organiseren kan het bedrijventerrein als geheel ruimte besparen.</i></p>
5.2	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten. Daartoe worden ook de aanleg en het onderhoud van infrastructuur gerekend die nodig is voor de toegankelijkheid.	<i>Bij geluidsgevoelige activiteiten zoals kantoren en vergaderruimtes is het aanbevolen om een akoestische studie uit te voeren om voldoende akoestisch comfort te kunnen garanderen.</i>
5.3	Inrichtingen waarbij er een risico ontstaat door de blootstelling aan de verontreinigde bodem, zijn niet toegelaten.	<i>Dit voorschrift is een implementering van een aanbeveling uit de discipline mens – gezondheid uit het plan-MER. Het terrein omvat na sanering noch restverontreinigingen van cyanide en chloorkoolwaterstoffen (VOCI) en ligt in een no-regret zone voor PFAS-vervuiling.</i>
<b>Inrichting</b>		
5.4	Eventuele kantoren en onthaalfuncties worden maximaal aan de gevels richting de lokale wegenis gekoppeld.	<i>Zo wordt duidelijk de toegang en het onthaal gemarkeerd en wordt voor levendigheid gezorgd naar de lokale wegenis.</i>

5.5	Hoofdgebouwen bestaan uit minimaal 2 bouwlagen. Indien de verdiepingshoogte van één bouwlaag hoger is dan 25m, hoeft geen tweede bouwlaag gerealiseerd te worden.	<i>De strategische positie voor watergebonden bedrijvigheid én de ligging op een knooppunt in het energienetwerk maakt het een belangrijke locatie om het bedrijventerrein zo optimaal mogelijk te kunnen benutten en een hoge densiteit mogelijk te maken. Meerlagige bedrijfsgebouwen zijn de norm.</i>
5.6	Deze zone is doorwaadbaar voor de trage weggebruiker	<i>Het gebied is op een kwalitatieve manier bereikbaar voor de trage weggebruiker vanuit de verschillende bedrijvenzones, vanuit de aangrenzende bufferzone (artikel 12) en vanuit de Pelikaanwijk.</i>

## ARTIKEL 6: BUFFER VOOR BEDRIJVENTERREIN (OVERDRUK)



De aanduiding van gebiedscategorie van de onderliggende bestemming is van toepassing.

Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM
6.1	<p>Tussen de bedrijvzone en de aangrenzende bestemming wordt in een buffer voorzien. De buffer heeft als functie: visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van veiligheidsrisico's.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.</p> <p>Werken en handelingen met het oog op de aanleg van een noodzakelijke ontsluiting richting artikel 18 "centrale ontsluitingsweg" zijn toegelaten.</p>	<p><i>Een buffer behoort tot het bedrijventerrein en vormt een overgang tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende woningen gelegen in artikel 15 enerzijds en de natuurzone in artikel 14 anderzijds.</i></p> <p><i>De lengte is afhankelijk van de te bufferen naastgelegen bestemming.</i></p>
6.2	<p>De buffer wordt ingericht in samenhang met de overige groenstructuren in het bedrijventerrein.</p> <p>De buffer betreft een bouwvrije strook die een natuurlijke inrichting heeft.</p>	

## ARTIKEL 7: TRANSFORMATORSTATION EN ONDERSTEUNENDE ENERGIEFUNCTIES



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

Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM
<b>Bestemming</b>		
7.1	Deze zone is bestemd als gebied voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen. De toegelaten functies zijn de exploitatie van het hoogspanningsnet en alle rechtstreeks aan hoogspanning gekoppelde activiteiten die diensten leveren aan het hoogspanningsnet.	<p><i>De werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van een winstoogmerk.</i></p> <p><i>Met rechtstreeks aan hoogspanning gekoppelde activiteiten worden activiteiten bedoeld die diensten leveren aan het hoogspanningsnet en er fysiek aan gekoppeld zijn, bijvoorbeeld netstabilisatie, opslag van energie, enz...</i></p>
7.2	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg en de exploitatie van het hoogspanningsnet en haar aanhorigheden zijn toegelaten.	<p><i>Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.</i></p> <p><i>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).</i></p>



		<i>Advies van de transportnetbeheerder is wenselijk bij omgevingsvergunningen en bij bouw-, graaf-, en constructiewerken in de nabijheid van hoogspanningsleidingen.</i>
7.3	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie en de exploitatie van rechtstreeks aan hoogspanning gekoppelde activiteiten die diensten leveren aan het hoogspanningsnet zijn toegelaten.	

## ARTIKEL 8: VOORMALIGE STORTPLAATS



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

Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM
<b>Bestemming</b>		
8.1	Deze zone is bestemd als gebied voor het beheer van een voormalige stortplaats.	<i>De zone omvat een voormalige vergunde stortplaats die in 1995 werd afgewerkt. De afwerking gebeurde met een bovenafdichting conform de VLAREM II bepalingen voor gevaarlijke en niet-gevaarlijke afvalstoffen.</i>
8.2	Het bijkomend storten van afvalstoffen is niet toegelaten.	<i>Het bestaande ijzeraardestort wordt niet uitgebreid. Het voormalige stort ligt in een beschermingszone type III van het drinkwaterwinningsgebied Waarmaarde-Kerkhove. Het inrichten van stortplaatsen in een beschermingszone is verboden volgens artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering houdende reglementering van de handelingen binnen de watergebieden en de beschermingszones.</i>
8.3	Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheer van de voormalige stortplaats zijn toegelaten.	
8.4	De productie van hernieuwbare energie als nevenfunctie is toegelaten.  Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de productie van hernieuwbare energie zijn toegelaten.	<i>Zonne-energieproductie behoort tot de mogelijkheden. VLAREM II bepaalt op welke manier de afwerking van de stortplaats intact moet gehouden worden. Voorafgaandelijk advies van OVAM is wenselijk.  Andere vormen van hernieuwbare energieproductie zijn minder waarschijnlijk gezien de afdeklaag van het stort steeds intact moet blijven.</i>

Inrichting		
8.5	De afdekking en de stabiliteit van de voormalige stortplaats moet steeds intact blijven.	<p><i>Dit voorschrift is een implementering van een milderende maatregel uit het plan-MER vanuit de discipline bodem en grondwater.</i></p> <p><i>De afwerking gebeurt met bovenafdichting conform de VLAREM II bepalingen voor gevaarlijke en niet-gevaarlijke afvalstoffen.</i></p>

## ARTIKEL 9: NUTSINFRASTRUCTUUR




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


Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM
<b>Bestemming</b>		
9.1	Het gebied is bestemd als zone voor infrastructuur van openbare nutsvoorzieningen.	<i>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 een winstoogmerk.</i>
9.2	Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het oprichten en beheren van infrastructuur van openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.	<i>Bij omgevingsvergunningsaanvragen voor bouw-, graaf-, en constructiewerken in de nabijheid van bovengrondse of ondergrondse aardgasvervoerinstallaties, is het advies van de netbeheerder wenselijk.</i>
<b>Inrichting</b>		
9.3	De toegang tot deze zone verloopt via de centrale ontsluitingsweg.	<i>De ontsluiting van het gasontspanningsstation gebeurt via de Stroomlaan. De Molenstraat is geen ontsluitingsweg voor de infrastructuur.</i>
9.4	De activiteiten worden afdoende visueel gebufferd naar de omgeving toe.	<i>De buffering zorgt voor een landschappelijke integratie van de infrastructuur naar de omliggende openruimtegebieden.</i>

## ARTIKEL 10: WATERBERGING

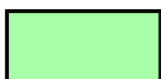


Categorie van gebiedsaanduiding: 'Bedrijvigheid'  
(VCRO art. 2.2.6 §2 2°)

Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM
<b>Bestemming</b>		
10.1	<p>Deze zone is bestemd als zone voor waterinfiltratie en -buffering van het bedrijventerrein.</p> <p>Landbouw, natuurbehoud, bos en landschapszorg zijn toegelaten als nevenfunctie op voorwaarde dat ze verenigbaar zijn met de hoofdfunctie van het gebied.</p>	<p><i>Het gebied doet dienst als waterberging voor het bedrijventerrein. De inrichtingen in het gebied zorgen voor de infiltratie of vertraagde afvoer van afwaterende volumes afkomstig van verharde zones in het bedrijventerrein.</i></p> <p><i>Hierdoor verkleinen de piekdebieten in het afwaartse oppervlaktewatersysteem en kan het overstromingsrisico teruggedrongen worden.</i></p> <p><i>Nevenfuncties moeten steeds te verenigen zijn met waterberging ten behoeve van het bedrijventerrein, bijvoorbeeld laaggelegen grasland dat periodiek kan overstromen.</i></p> <p><i>Ter bescherming van de nabijgelegen grondwaterwinning Avelgem-Waarmaarde-Kerkhove die ondiep grondwater onttrekt, is het wenselijk om geen pesticiden te gebruiken in deze zone.</i></p>
10.2	<p>De voorschriften van de verkavelingsvergunning V92/01 van 7 januari 1993 worden opgeheven.</p>	<p><i>Het onbebouwde lot van de betrokken verkaveling langs de Molenstraat kan als gevolg van dit voorschrift niet langer worden bebouwd.</i></p> <p><i>De op te heffen verkaveling is weergegeven op het grafisch plan met volgende aanduiding:</i></p> <div style="text-align: center;">  </div>
10.3	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten.</p>	

	Bebouwing die niet in functie staat van het infiltreren of tijdelijk bufferen van afwaterend water afkomstig van verharde oppervlaktes van het bedrijventerrein is niet toegelaten.	
<b>Inrichting</b>		
10.4	De werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de waterbeheersing van het bedrijventerrein worden uitgevoerd met toepassing van de technieken van natuurtechnische milieubouw.	<i>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, te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen.</i>
<b>Recht van voorkoop</b>		
10.5	<p>Op volgende (delen van) percelen gelegen in deze zone is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 2.4.1 en 2.4.2. VCRO van toepassing. Het gaat om de percelen die op 1 januari 2023 gekend waren onder volgende kadastrale aanduidingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kluisbergen, Afdeling 1, Sectie A, nummer 153F.</li> <li>- Kluisbergen, Afdeling 1, Sectie A, nummer 155D.</li> <li>- Kluisbergen, Afdeling 1, Sectie A, nummer 158B.</li> <li>- Kluisbergen, Afdeling 1, Sectie A, nummer 161D.</li> <li>- Kluisbergen, Afdeling 1, Sectie A, nummer 162D.</li> <li>- Kluisbergen, Afdeling 1, Sectie A, nummer 165M.</li> </ul> <p>Het voorkooprecht wordt gegeven aan de Provincie Oost-Vlaanderen.</p> <p>De termijn waarbinnen het voorkooprecht geldt, gaat in bij de inwerkingtreding van het RUP. De termijn bedraagt 15 jaar.</p>	<p><i>De percelen zijn aangeduid op het grafisch plan. Indien een perceel zowel in artikel 10 als in artikel 15 valt, geldt het voorkooprecht enkel voor het gedeelte dat valt binnen artikel 10.</i></p> <p><i>Na het verstrijken van de in het plan opgenomen termijn waarbinnen het voorkooprecht geldt, kan het voorkooprecht niet meer uitgeoefend worden, noch hoeven er nog aanbiedingen te gebeuren.</i></p> <p><i>De zone waarop het voorkooprecht van toepassing is, is weergegeven op het grafisch plan met de volgende aanduiding:</i></p> 

## ARTIKEL 11: BUFFERGEBIED – GEMENGD OPEN RUIMTEGEBIED



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

Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM
<b>Bestemming</b>		
11.1	Deze zone dient de bedrijfsactiviteiten te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moet daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand.	<i>Deze zone is een zelfstandige overgangszone tussen het bedrijventerrein en de woonkernen van Ruien en Berchem, het open valleilandschap en het landschap van de Vlaamse Ardennen.</i>
11.2	In deze zone zijn natuurbehoud, bosbouw, landbouw, landschapszorg, recreatie en fiets- en voetgangersverbindingen nevensgeschikte functies.  Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen.	
<b>Inrichting</b>		
11.3	Inrichtingen voor de realisatie van de bufferende werking gebeuren zo natuurlijk mogelijk en in samenhang met de overige groenstructuren in de nabije omgeving van bedrijventerrein.	<i>Een natuurlijk inrichting is bijvoorbeeld een graduele opbouw met verschillende plantlagen (kruid-, struik-, en kruinlaag) en dichte vegetatie op strategische plekken.  Bestaande groenstructuren zijn onder meer de bermen van de fietssnelweg, de natuurzone (artikel 14), het bos (artikel 13) en de groenbuffers van de voormalige elektriciteitscentrale.</i>

## ARTIKEL 12: BUFFERGEBIED – PARKGEBIED



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

Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM
<b>Bestemming</b>		
12.1	Deze zone dient de bedrijfsactiviteiten te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moet daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand.	<i>Deze zone is een zelfstandige overgangszone tussen het bedrijventerrein en de woonkern van Ruien.</i>
12.2	Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een sociale functie.  Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.	
12.3	In deze zone zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevenfuncties.  Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze nevenfuncties zijn toegelaten.	<i>Voorbeelden van inrichtingen voor een recreatieve nevenfunctie zijn de bestaande visvijver, uitkijktorens, rustbanken en/of schuilplekken.</i>
12.4	Inrichtingen waarbij er een risico ontstaat door blootstelling aan de verontreinigde bodem of door rechtstreeks contact met vervuild oppervlaktewater, zijn niet toegelaten.	<i>Dit voorschrift is een implementering van een aanbeveling uit de discipline mens – gezondheid uit het plan-MER. Het terrein omvat na sanering noch restverontreinigingen van cyanide en ligt in een no-regret zone voor PFAS-vervuiling. Voorbeelden van activiteiten waarbij er een risico ontstaat zijn hobbylandbouw en zwemmen.</i>
<b>Inrichting</b>		
12.5	Het gebied is doorwaadbaar voor de trage weggebruiker.	<i>Het gebied is op een kwalitatieve manier bereikbaar voor de trage weggebruiker vanuit de zone voor gemeenschappelijke bedrijfsfuncties en vanuit de Pelikaanwijk.</i>



12.6	Inrichtingen voor de realisatie van de bufferende werking gebeuren zo natuurlijk mogelijk en in samenhang met de overige groenstructuren in de nabije omgeving van bedrijventerrein.	<p><i>Een natuurlijk inrichting is bijvoorbeeld een graduele opbouw met verschillende plantlagen (kruid-, struik-, en kruinlaag) en dichte vegetatie op strategische plekken.</i></p> <p><i>Bestaande groenstructuren zijn onder meer de bermen van de fietssnelweg, de natuurzone (artikel 14), het bos (artikel 13) en de groenbuffers van de voormalige elektriciteitscentrale.</i></p>
------	--	--

## ARTIKEL 13: BOS



Categorie van gebiedsaanduiding: 'bos'  
(VCRO art. 2.2.6 §2 5°)

Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM
<b>Bestemming</b>		
13.1	Deze zone is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos.	
13.2	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten, inclusief het verwijderen van de vliegass. <i>(Note: The original text contains a typo 'vliegass', which has been corrected to 'vliegass' in the transcription.)</i>	<i>Het bos bevindt zich boven een voormalige stortplaats van vliegass. In functie van de realisatie van de bestemming is het verwijderen van de vliegass mogelijk. Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het bosgebied is mogelijk.</i>  <i>In deze zone is het bosdecreet van toepassing. Bij eventuele activiteiten (kappen van bomen...) zal de wetgeving die op dat moment van toepassing is, moeten gevolgd worden. In de huidige situatie kan geen ontheffing van het ontbossingsverbod verleend worden.</i>
13.3	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, en het natuurlijk milieu zijn toegelaten, inclusief het verwijderen van de vliegass.	<i>Het bos bevindt zich boven een voormalige stortplaats van vliegass. In functie van de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, en het natuurlijk milieu is het verwijderen van de vliegass mogelijk.</i>
13.4	Werken, handelingen en wijzigingen in functie van waterbeheer zijn niet toegelaten.	<i>Aangezien in deze zone een restverontreiniging in de bodem aanwezig zijn aanzienlijk negatieve effecten als gevolg van de verdere verspreiding van de verontreiniging in het grondwater niet uit te sluiten wanneer grote delen van het gebied regelmatig onder water zouden komen te staan.</i>
13.5	Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, is het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur toegelaten,	


	gericht op het toegankelijk maken van het gebied voor recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.	
13.6	Recreatief medegebruik waarbij er een risico ontstaat door blootstelling aan de verontreinigde bodem, is niet toegelaten.	<i>Dit voorschrift is een implementering van een aanbeveling uit de discipline mens – gezondheid uit het plan-MER. Het terrein omvat na sanering noch restverontreinigingen van cyanide en ligt in een no-regret zone voor PFAS-vervuiling.</i>
<b>Inrichting</b>		
13.7	<p>Bij werken, handelingen en wijzigingen moet de stabiliteit van de naastliggende voormalige ijzeraardestortplaats gegarandeerd blijven.</p> <p>Bij reliëfwijzigingen of bodemwerken in de nabijheid van de voormalige ijzeraardestortplaats moet de zijdelingse opbouw van het ijzeraardestort in kaart gebracht worden om uit te sluiten dat verontreinigd percolaat in het grondwater kan terechtkomen.</p>	<i>Dit voorschrift is een implementering van een milderende maatregel uit het plan-MER vanuit de discipline bodem en grondwater. Naast de zone voor het bos ligt een voormalige stortplaats (zie artikel 8). Activiteiten in het gebied mogen er niet toe leiden dat de stabiliteit van dit stort verslechtert.</i>

## ARTIKEL 14: NATUUR



Categorie van gebiedsaanduiding: 'reservaat en natuur'  
(VCRO art. 2.2.6 §2 7°)

Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM
<b>Bestemming</b>		
14.1	Deze zone is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu.	
14.2	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, en het natuurlijk milieu zijn toegelaten.	<p><i>Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk.</i></p> <p><i>Op de beboste delen in deze zone is het bosdecreet van toepassing. Bij eventuele activiteiten (kappen van bomen...) zal de wetgeving die op dat moment van toepassing is, moeten gevolgd worden. In de huidige situatie kan geen ontheffing van het ontbossingsverbod verleend worden.</i></p>
14.3	Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, is het mogelijk om vanuit de randen van het gebied op enkele plaatsen kijkplekken in te richten en zichtassen te onderhouden die de beleving van het gebied toelaten.	<i>Om de natuurwaarden te beschermen dient het gebied grotendeels afgeschermd te worden en ontoegankelijk te zijn voor het publiek.</i>
14.4	Nevenfuncties en bebouwing zijn niet toegelaten.	<i>Om de natuurwaarden te beschermen dient het gebied grotendeels afgeschermd te worden en ontoegankelijk te zijn voor het publiek.</i>
<b>Beheer</b>		
14.5	Het natuurbeheer van het gebied is gericht op het behoud van de natuurwaarde en biodiversiteit.	<i>Het rietland, het elzenbroek, de natte ruigte en het nat wilgenstruweel vormen samen met de vijvers een waardevol ecologisch geheel. Deze kunnen waar nodig versterkt worden. Hierbij moet aandacht gaan naar de waterkanten en</i>


		<i>nestlocaties. Zonder aangepast beheer dreigt het rietland spontaan te verbossen of te verlanden.</i>
<b>Recht van voorkoop</b>		
14.6	<p>Op volgende percelen in de zone is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 2.4.1 en 2.4.2. VCRO van toepassing. Het gaat om de percelen die op 1 januari 2023 gekend waren onder volgende kadastrale aanduidingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kluisbergen, Afdeling 1, Sectie A, nummer 42E.</li> <li>- Kluisbergen, Afdeling 1, Sectie A, nummer 42D.</li> </ul> <p>Het voorkooprecht wordt gegeven aan het Agentschap voor Natuur en Bos dat ressorteert onder het Vlaams Gewest.</p> <p>De termijn waarbinnen het voorkooprecht geldt, gaat in bij de inwerkingtreding van het plan. De termijn bedraagt 15 jaar.</p>	<p><i>Na het verstrijken van de in het plan opgenomen termijn waarbinnen het voorkooprecht geldt, kan het voorkooprecht niet meer uitgeoefend worden, noch hoeven er nog aanbiedingen te gebeuren.</i></p> <p><i>De zone waarop het voorkooprecht van toepassing is, is weergegeven op het grafisch plan met de volgende aanduiding:</i></p> 

## ARTIKEL 15: WONEN



Categorie van gebiedsaanduiding: 'wonen'  
(VCRO art. 2.2.6 §2 1°)

Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM
<b>Bestemming</b>		
15.1	<p>Deze zone is bestemd voor woningen en de bijbehorende uitrusting.</p> <p>Aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn toegelaten als nevenbestemming. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: kleinhandel, kleinschalige horeca en kleinschalige diensten.</p>	<p><i>In deze zone zijn bestaande (hoofdzakelijk) vergunde woningen aanwezig die voor inwerkingtreding van het RUP zonevreemd gelegen waren. De herbestemming zorgt ervoor dat de woningen zone-eigen worden gemaakt.</i></p> <p><i>Bijbehorende uitrusting van woningen: tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</i></p> <p><i>In nevenbestemming zijn aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten. Het gaat om kleinhandel, kleinschalige horeca en kleinschalige diensten.</i></p> <p><i>Kleinhandel: buurtwinkels, bakkers, slaggers, ...</i></p> <p><i>Kleinschalige horeca: buurtcafé, kleinschalig restaurant, kleinschalige logies (bv. gastenkamers), ...</i></p> <p><i>Kleinschalige diensten: dokter, advocaat, ...</i></p>
15.2	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p>	
15.3	<p>Er is een verbod op verkavelen. Het aantal woongelegenheden moet beperkt blijven tot 1 per perceel. Wanneer een woonproject wordt gerealiseerd op meerdere percelen mag</p>	<p><i>De woonbehoefte voor Ruien en Berchem zoals voorzien in het provinciaal ruimtelijke structuurplan is volledig gerealiseerd.</i></p>

	het totaal aantal woongelegenheden niet groter zijn dan het aantal kadastrale percelen.	
15.4	De voorschriften van de verkavelingsvergunning R64/01 van 7 maart 1964 worden opgeheven.	<p><i>Het gebied van de op te heffen verkavelingsvoorschriften is weergegeven op het grafisch plan met volgende aanduiding:</i></p> 

## ARTIKEL 16: GEMENGDE ZONE VOOR VERWEEFBARE ACTIVITEITEN



Categorie van gebiedsaanduiding: 'wonen'  
(VCRO art. 2.2.6 §2 1°)

Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM
<b>Bestemming</b>		
16.1	<p>Deze zone is een gemengde zone voor wonen, aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen en verweefbare bedrijvigheid.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten, openbare verharde ruimten en socioculturele voorzieningen.</p>	<p><i>Het gaat om bestaande (hoofdzakelijk) vergund(e) (geachte) gemengde activiteiten die nu zonevreemd binnen industriegebied gelegen zijn. De herbestemming zorgt ervoor dat de gemengde activiteiten zone-eigen worden gemaakt.</i></p> <p><i>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen functioneren op het niveau van de dorpskern van Berchem.</i></p> <p><i>De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.</i></p> <p><i>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ...</i></p> <p><i>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken ...</i></p> <p><i>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening ...</i></p> <p><i>Kleinhandel</i></p> <p><i>Horeca (hotel, restaurant, café)</i></p>



		<p><i>Verweefbare bedrijven, kantoren en diensten</i></p> <p><i>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ...</i></p> <p><i>Socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, ...</i></p>
16.2	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;</li> <li>- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;</li> <li>- de bestaande of gewenste woondichtheid;</li> <li>- de inpassing in de omgeving.</li> </ul>	<p><i>Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevensgeschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven.</i></p> <p><i>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ....van het project of gebouw.</i></p>

## ARTIKEL 17: WATERWEGINFRASTRUCTUUR EN AANHORIGHEDEN



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

Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM
<b>Bestemming</b>		
17.1	Deze zone is bestemd voor waterweginfrastructuur en aanhorigheden	<i>Onder aanhorigheden van waterwegen wordt onder andere verstaan: kaaimuren, sluizen, stuwen, pompstations, spaar- en overloopbekkens, oevers of dijken en eventuele grachten achter het dijktaalud, meerpalen, geleide inrichtingen, signalisatie, aanlegplaatsen, aanlegbolders, meetinstallaties voor waterpeil, debiet, stroomsnelheid en waterkwaliteit.</i>
17.2	Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de waterweginfrastructuur en aanhorigheden en de handelingen die noodzakelijk zijn voor de overslag van schepen zijn toegelaten.	
17.3	Alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur en lokale dienstwegen zijn toegelaten.	
<b>Inrichting</b>		
17.4	Kades en overslaginfrastructuur dienen zo ingericht te worden dat deze efficiënt kunnen gebruikt worden, niet enkel voor de aanpalende bedrijven, maar ook voor de economische activiteiten op het volledige bedrijventerrein.	
17.5	De kadegebonden activiteiten mogen de toegankelijkheid voor het beheer, exploitatie en onderhoud van de omliggende functies niet verhinderen.	<i>Met omliggende functies wordt onder meer bedoeld:</i> - <i>het sluisencomplex</i> - <i>het bos</i>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>de voormalige stortplaats</i></li> <li>- <i>de woning aan de Scheldekaai</i></li> <li>- <i>het natuurgebied</i></li> </ul>
17.6	Bij renovatie of constructie van nieuwe kaaimuren worden walstroomkasten voorzien	<i>Dit voorschrift implementeert een milderende maatregel van het plan-MER vanuit de disciplines geluid en biodiversiteit. Het doel is om de effecten van draaiende motoren (stikstof en geluid) van aangemeerde schepen te milderen door gebruik van walstroom.</i>

## ARTIKEL 18: CENTRALE ONTSLUITINGSWEG



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

Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM
<b>Bestemming</b>		
18.1	Deze zone is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden.	<i>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies.</i>
18.2	Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de wegeninfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten.	
18.3	Alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn toegelaten.	<i>Ook ondergrondse hoogspanningsleidingen worden begrepen onder "leidingen".</i>
<b>Inrichting</b>		
18.4	De wegeninfrastructuur wordt ingericht als een veilige en multimodale transportader voor vrachtverkeer, woonwerkverkeer, fietsers en voetgangers.	<i>De wegenis wordt conflictvrij ingericht. Wegsegmenten waar een snelheidsregime van 70km per uur of meer van toepassing is, beschikken best over vrij liggende fietspaden.</i>
18.5	Indien een infrastructuur gedeeld wordt tussen voetgangers en fietsers moet deze voldoende breed zijn om het risico op	<i>Dit voorschrift implementeert een aanbeveling van het plan-MER vanuit de discipline mobiliteit. Als referentiebreedtes kunnen een</i>

	conflicten tussen voetgangers en fietsers te verlagen.	<i>minimumbreedte van 2,5 meter bij eenrichtingsfietsverkeer en 3 meter bij tweerichtingsfietsverkeer gebruikt worden. Het is wenselijk de technische richtlijnen inzake fietsvoorzieningen toe te passen, zoals bijvoorbeeld het vademecum fietsvoorzieningen van het Agentschap Wegen en Verkeer.</i>
18.6	Oversteekplaatsen over de centrale ontsluitingsweg moeten duidelijk gesignaleerd en verlicht worden.  Indien een fietspad gekruist wordt door een bedrijfstoegang moet de aanwezigheid van het fietspad duidelijk zijn in de inrichting en moet er voldoende zicht zijn op aankomende fietsers.	<i>Dit voorschrift implementeert een aanbeveling van het plan-MER vanuit de discipline mobiliteit. Doel van het voorschrift is de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers te verhogen.</i>
18.7	Langsheen de wegeninfrastructuur wordt voorzien in wateropvang en infiltratie door middel van grachten met natuurlijke oevers en wadi's.	
18.8	De werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden uitgevoerd met toepassing van de technieken van natuurtechnische milieubouw.	<i>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, te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen.</i>

## ARTIKEL 19: ONTSLUITING VOOR VRACHTVERKEER



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

Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM
<b>Bestemming</b>		
19.1	Deze zone is bestemd voor wegeninfrastructuur voor vrachtverkeer, gemotoriseerd bedrijfsverkeer en gemotoriseerd woon-werkverkeer en aanhorigheden.	<i>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken voor vrachtwagens, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies.</i>
19.2	Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de wegeninfrastructuur voor vrachtverkeer, gemotoriseerd bedrijfsverkeer en gemotoriseerd woon-werkverkeer en aanhorigheden zijn toegelaten.	
19.3	Alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur en waterwegennetwerk zijn toegelaten.	<i>Ook ondergrondse hoogspanningsleidingen worden begrepen onder "leidingen".</i>
<b>Inrichting</b>		
19.4	De wegeninfrastructuur wordt ingericht als een veilige ontsluiting voor vrachtverkeer, gemotoriseerd bedrijfsverkeer en gemotoriseerd woon-werkverkeer.	<i>De wegenis is geen ontsluiting voor niet-gemotoriseerd verkeer.</i>
19.5	Oversteekplaatsen voor fietsen en voetgangers moeten duidelijk gesignaleerd en verlicht worden.	

19.6	De werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden uitgevoerd met toepassing van de technieken van natuurtechnische milieubouw.	<i>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, te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen.</i>
------	---	---

## ARTIKEL 20: LOKALE WEGENIS



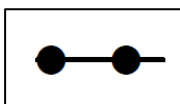
Categorie van gebiedsaanduiding: 'lijninfrastructuur'  
(VCRO art. 2.2.6 §2 8°)

Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM
<b>Bestemming</b>		
20.1	Deze zone is bestemd voor lokale wegen en aanhorigheden.	<i>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies.</i>
20.2	Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de lokale wegeninfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten.	
20.3	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 zijn toegelaten.	
<b>Inrichting</b>		
20.4	De wegeninfrastructuur wordt ingericht als een veilige lokale ontsluitingsweg voor woon- en werkverkeer, fietsers en voetgangers.	<i>De wegenis wordt zo veel als mogelijk conflictvrij ingericht.</i>
20.5	Langsheen de wegeninfrastructuur wordt voorzien in wateropvang en infiltratie door middel van grachten met natuurlijke oevers en wadi's.	
20.6	Indien een infrastructuur gedeeld wordt tussen voetgangers en fietsers moet deze	<i>Dit voorschrift implementeert een aanbeveling van het plan-MER vanuit de</i>



	voldoende breed zijn om het risico op conflicten tussen voetgangers en fietsers te verlagen.	<i>discipline mobiliteit. Als referentiebreedtes kunnen een minimumbreedte van 2,5 meter bij eenrichtingsfietsverkeer en 3 meter bij tweerichtingsfietsverkeer gebruikt worden. Het is wenselijk de technische richtlijnen inzake fietsvoorzieningen toe te passen, zoals bijvoorbeeld het vademecum fietsvoorzieningen van het Agentschap Wegen en Verkeer.</i>
20.7	De werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden uitgevoerd met toepassing van de technieken van natuurtechnische milieubouw.	<i>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.</i>

## ARTIKEL 21: HOOGSPANNINGSLEIDING (OVERDRUK – SYMBOLISCH)



De aanduiding van gebiedscategorie van de onderliggende bestemming is van toepassing.

Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM
21.1	<p>In deze zone, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden.</p> <p>De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.</p>	<p><i>Deze aanduiding betreft de bestaande hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn. Wat betreft de transportleidingen zelf heeft het voorschrift enkel betrekking op bovengrondse leidingen.</i></p> <p><i>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).</i></p> <p><i>Advies van de transportnetbeheerder is wenselijk bij omgevingsvergunningsaanvragen in de nabijheid van hoogspanningsleidingen.</i></p> <p><i>De overdruk is symbolisch aangeduid wat betekent dat bij hernieuwingen of wijzigingen aan het tracé de as van de hoogspanningsleiding niet exact vastligt.</i></p>

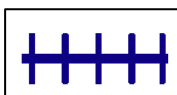
## ARTIKEL 22: VERBINDING VOOR LANGZAAM VERKEER (OVERDRUK SYMBOLISCH)



De aanduiding van gebiedscategorie van de onderliggende bestemming is van toepassing.

Nr.	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE KOLOM
22.1	<p>Ter hoogte van deze indicatieve lijnoverdruk wordt een fiets- en voetpad ingericht.</p> <p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de verbinding voor langzaam verkeer en hun aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.</p>	<p><i>Om functionele relaties te leggen worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De stippellijn op het grafisch plan duidt symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.</i></p>
22.2	<p>Er worden 2 verbindingen voor trage weggebruikers gerealiseerd doorheen het plangebied. De breedte van een verbinding voor trage weggebruikers bedraagt minimaal 4,00 m.</p> <p>Bebouwing mag de verbinding niet onmogelijk maken. Kleinschalige constructies zoals verlichting en signalisatie zijn toegelaten, op voorwaarde dat het gebruik van de verbinding voor voetgangers en fietsers niet wordt gehinderd.</p>	

## ARTIKEL 23: LEIDINGSTRAAT (OVERDRUK – SYMBOLISCH)



De aanduiding van gebiedscategorie van de onderliggende bestemming is van toepassing.

Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM
23.1	<p>In deze zone, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van ondergrondse transportleidingen en hun aanhorigheden.</p> <p>Nieuwe leidingen worden gerealiseerd in functie van het optimaal ruimtegebruik van de leidingstraat. De aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.</p> <p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de leidingen en hun aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.</p>	<p><i>Een leidingstraat wordt symbolisch aangegeven wat betekent dat de grenzen van de leidingstraat niet vastliggen. Aanhorigheden van een leidingstraat zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leidingen te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.</i></p> <p><i>Ter hoogte van de leidingstraat is een voorbehouden zone van 5 meter langs weersijden van de as van de leiding van toepassing (Koninklijk Besluit van 19 maart 2017 betreffende de te nemen veiligheidsmaatregelen bij de oprichting en bij de exploitatie van installaties voor vervoer door middel van leidingen van vloeibare koolwaterstoffen en/of vloeibaar gemaakte koolwaterstoffen, andere dan deze beoogd door artikel 1, littera a), van de wet van 12 april 1965 betreffende het vervoer van gasachtige producten en andere door middel van leidingen).</i></p> <p><i>Ter hoogte van de leidingstraat is een beschermde zone van 15 meter langs weersijden van de as van de leiding van toepassing. De beschermde zone is een toepassing van het Koninklijk Besluit van 21 september 1988 betreffende de voorschriften en de verplichtingen van raadpleging en informatie bij het uitvoeren van werken in de nabijheid van installaties voor vervoer van gasachtige en andere producten door middel van leidingen.</i></p> <p><i>Bij omgevingsvergunningsaanvragen voor bouw-, graaf-, en constructiewerken in de</i></p>

		<i>nabijheid van bovengrondse of ondergrondse aardgasvervoerinstallaties, is het advies van de netbeheerder wenselijk.</i>
--	--	--

## ARTIKEL 24: WATERLOPEN (OVERDRUK – SYMBOLISCH)



De aanduiding van gebiedscategorie van de onderliggende bestemming is van toepassing.

Nr.	VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTENDE KOLOM
24.1	Ter hoogte van deze indicatieve lijnoverdruk dient de bestaande waterloop behouden te blijven. Het open en natuurlijk karakter dient 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 kruin, dienen vrij te blijven van elke constructie.	<p><i>Deze voorschriften primeren op de voorschriften van de grondbestemming.</i></p> <p><i>Concreet zijn binnen deze zone volgende voorwaarden, gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van diverse bepalingen uit de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (titel I van het Waterwetboek).</i></p> <p><i>Er worden behalve de cabine 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.</i></p> <p><i>Daarnaast dient de inrichting van deze zone compatibel te zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop. Dit houdt het volgende in:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>- de 5 meterzone moet overrijdbaar zijn met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;</i></li><li><i>- de 5 meterzone mag niet worden opgehoogd;</i></li><li><i>- 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;</i></li></ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>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;</i></li> <li>- <i>er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, kan een draadafsluiting geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever. Deze afsluiting mag niet hoger zijn dan 1,5 m;</i></li> <li>- <i>dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk en onmiddellijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van één of twee draaibare delen, zodat de vrije doorgang minstens 5 meter bedraagt;</i></li> <li>- <i>beplantingen in de 5 meterzone zijn verboden, met uitzondering van één rij hoogstambomen. Deze rij moet op minstens 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. De bomen moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant;</i></li> </ul>
24.2	<p>De waterloop krijgt ruimte voor natuurlijke ontwikkeling. Er wordt natuurvriendelijk oeverbeheer toegepast. Overwelvingen zijn uitzonderlijk toegelaten voor noodzakelijke plaatselijke overbruggingen. Overwelvingen mogen de bestaande doorstromingscapaciteit niet verlagen.</p>	<p><i>Dit voorschrift is mede ingegeven door een milderende maatregel uit het plan-MER vanuit de discipline oppervlaktewater.</i></p>