





DEELRUP 3 : BRUWAAN-NOORD

1. Stedenbouwkundige voorschriften



| | |
|--|---|
|  | <p style="text-align: center;">ARTIKEL 1: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN</p> |
|  | <p>1. Deze zone is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met één van volgende hoofdactiviteiten :</p> <ul style="list-style-type: none"> • productie en verwerking van goederen. Onder verwerking van goederen valt ook de bewerking en behandeling van goederen • onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten • logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie) • complementaire dienstverlenende bedrijven. Complementaire dienstverlenende bedrijven zijn bedrijven die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of am-bachtelijke bedrijven (benzinstations, collectieve restaurants en opslagplaatsen voor goederen, ...) • verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen • De locatie die is aangegeven met een ster op het grafisch plan kunnen enkel complementaire dienstverlenende bedrijven worden gelokaliseerd. |
| | <p>2. Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein; inclusief infiltratievoorzieningen en wateropvang en –afvoer; • de aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen; • inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel of eigenaars van maximaal 200m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw; • kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele |

| | |
|--|--|
| | <p>bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte per bedrijf innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m² zijn,</p> <ul style="list-style-type: none"> • herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen, • het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bebouwingsvoorschriften; de inplanting mag de bedrijfsvoering niet hinderen. • relifwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming • groenaanleg |
| | <p>3. Ondermeer volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kleinhandel • horeca-, motel- en congresaccommodaties • discotheken • geluidsproducerende recreatie. Onder geluidsproducerende recreatie wordt verstaan: gemotoriseerde sporten (indoorcarting, motorcross,...) en sporten die van mechanische hulpmiddelen gebruik maken (schietsand,...) • agrarische productie • autonome kantoren. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen • opslag van schroot en storten van afval • (grootschalige) opslag, productie en verwerking in open lucht • afvalverwerking met inbegrip van recyclage • mestverwerking, slibverwerking • Openbare nutsvoorzieningen die niet exclusief voor het bedrijventerrein bedoeld zijn (windturbineparken, transformatieposten) |
| | <p>4. Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het relevante Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken zijn niet toegelaten.</p> |
| | <p>5. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zorgvuldig ruimtegebruik • een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen. <p>Zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat en het uitbreiden van bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw.</p> <p>Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat • daar waar het beheer dit toelaat groeperen van parkeren of voorzien van parkeermogelijkheden geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw • bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt • De aanleg op het bedrijfsperceel van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht • Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte |

| | |
|---|--|
| | <p>6. De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m². Uitzonderingen op de minimale perceelsoppervlakte zijn toegestaan voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • percelen met een op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit RUP van kracht zijnde stedenbouwkundige vergunning binnen de zone • percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen • percelen met bedrijfsverzamelgebouwen. Onder bedrijfsverzamelgebouwen wordt verstaan gebouwen, die verschillende bedrijven herbergen. Deze bedrijven delen gedeelten van hun infrastructuur en sparen zo ruimte en kosten • een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen • percelen van regionale bedrijven die in een traditionele opzet meer dan 5.000 m² nodig hebben, doch door een aantoonbaar intensiever ruimtegebruik met minder kunnen |
| | <p>7. bouwvrije afstanden en bouwhoogtes</p> <p>De afstand van gebouwen en constructies tot de buffer bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw en deze afstand is minimaal 6 meter; bij alle gebouwen en constructies aan een weg bedraagt de afstand 8 meter tot de rooilijn</p> <p>De bouwhoogte van de gebouwen en constructies is beperkt tot 8,5 meter.</p> |
|  | <p>8. De hoofdontsluiting voor auto- en vrachtverkeer van het bedrijventerrein gebeurt uitsluitend via de bestaande rotonde van de N60 met de N441. Er mogen geen doorgangen voor auto- en vrachtverkeer worden gecreëerd naar de aanpalende landbouwwegen Molenstraat, Herlegem en Hoge Bunder.</p> |
|  | <p>9. In de bouwvrije strook van 30 m vanaf de rooilijn zijn geen stedenbouwkundige handelingen, zoals bedoeld in art. 99 §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening toegelaten, behoudens voor de aanleg van wegen, nutsleidingen en groenaanplantingen.</p> |
| | <p>10. Het bedrijventerrein wordt beheerd door 1 instantie, hier de beheerder genoemd; De beheerder staat in voor onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat ook in voor het beheer van de ecologische infrastructuur, bufferzone. De beheerder staat in voor het verzorgd voorkomen van het bedrijventerrein. De beheerder richt een klachtenmeldingspunt in. Het meldpunt heeft minstens tot taak informatie te verstrekken en klachten te</p> |

| | |
|--|--|
| | behandelen. |
| | <p>11. Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld door 1 instantie, hier de ontwikkelaar genoemd. De ontwikkelaar staat onder meer in voor de aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de gemeenschappelijke bewegwijzering, de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat ook in voor de aanleg van de ecologische Infrastructuur, bufferzone. De ontwikkelaar voorziet bij de aanleg van het bedrijventerrein in voldoende parkeerplaatsen waarbij het gebruik van gemeenschappelijke parkings vooropstaat. Parkeren op het openbaar domein is verboden. De ontwikkelaar zorgt minstens voor de wateropvang van de niet- private gedeelten van het bedrijventerrein. Hij draagt er ook zorg voor dat de lozingsdebieten van gemeenschappelijke waterafvoer in overeenstemming zijn met de vigerende regelgeving. Bij de inrichting houdt de ontwikkelaar rekening met het criterium milieuhinder: hij tracht de hinder ten opzichte van woongebieden zoveel mogelijk te beperken, bvb. door de meest hinderlijke bedrijven centraal in het bedrijventerrein te situeren.</p> |
| | <p>12. publiciteit en bewegwijzering: Publiciteit is enkel toegestaan in de gebieden waar bebouwing is toegelaten en voor zover aangebracht aan de gevel. De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels. Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven. Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.</p> |
| | <p>13. Archeologisch vooronderzoek</p> <p>Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10% van de oppervlakte effectief verkend wordt. Wanneer andere bestaande of nieuwe technieken evenwaardige resultaten opleveren, kunnen deze ook aangewend worden.</p> <p>Indien het vooronderzoek geen archeologische sporen oplevert, worden de percelen onmiddellijk vrijgegeven. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden weerhouden, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd.</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>14. Grond- en pandenbeleid</p> <p>Er wordt een recht van voorkoop ingesteld voor de volledige zone zoals bedoeld in art. 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. De rangorde voor de toepassing is als volgt:</p> <p>1° gemeente</p> <p>2° provincie</p> <p>3° een streekontwikkelingsintercommunale</p> |
|  | <p>BUFFERZONE (IN OVERDRUK)</p> <p>De functie van de buffer bestaat uit een visuele afscherming en de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving. De buffer wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en/of laagstamig groen. Voor zover landschappelijk verantwoord is het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen en het oprichten van afsluitingen toegelaten.</p> <p>Er moet rekening worden gehouden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden, te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.</p> <p>De buffer dient minstens 30 meter breed te zijn indien hij aansluit bij een woonzone. Indien de buffer naast een openbare weg ligt volstaat 10 meter. De buffer is enkel toegankelijk voor aanleg- en onderhoudswerken van de buffer. De buffer mag onderbroken worden met een voet- of fietspad met een maximale breedte van 2 meter.</p> <p>In geval van gefaseerde ontwikkeling van het bedrijventerrein kan de buffer per fase worden gerealiseerd: Minstens het deel van de buffer dat grenst aan het deel van het bedrijventerrein dat ontwikkeld zal worden, dient te worden gerealiseerd en dit ten laatste het eerste plantseizoen na het verlenen van de eerste stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>De beheerder van het bedrijventerrein staat in voor o.m. de aanleg en het onderhoud van de buffer.</p> <p>In deze zone worden werken en bovengrondse en ondergrondse constructies, noodzakelijk voor openbare nutsleidingen en voorzieningen (rioleringen, electriciteitsaccommodaties, enz.) steeds toegelaten.</p> |
|  | <p>HOOGSPANNINGSLEIDING (IN OVERDRUK)</p> <p>In het gebied, aangeduid met deze indicatieve aanduiding, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor 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 wordt gebracht. 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.</p> |

2. Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden

De bepalingen van het gewestplan Oudenaarde, zoals vastgelegd bij KB van 24 februari 1977 en latere wijzigingen en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften van het KB van 28 december 1972, worden binnen de perimeter van onderhavig deelRUP opgeheven bij de goedkeuring van onderhavig provinciaal RUP: het betreft volgende bestemmingen: agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter.

- Het deel van de verkaveling nr. 10.056.814 dd 23/10/1962 vallend binnen het deelRUP.

3. Verordenend grafisch plan

Zie " TOELICHTINGSNOTA DEELRUP'S + VERORDENENDE GRAFISCHE PLANNEN"