

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Bedrijvenpark Krommewege te Maldegem

In opdracht van Provinciebestuur Oost-Vlaanderen

Voor een geluidend afschrift

Leus Marleen

Leus Marleen
assistent

Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid
en Onroerend Erfgoed

NR. *Rp 213/43010/1011*
04 AUG. 2009

Brussel,
Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk,
Ruimtelijke Ordening en Sport

Philippe MUYTERS

Stedenbouwkundige voorschriften

Document van definitieve vaststelling juli 2009

Adoplan

E3-laan 109b

9800 Deinze

tel: 09/241 53 70

fax: 09/241 53 79

e-mail: office@adoplan.be

TITEL	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>ART.1 BEDRIJVEN- TERREIN KROMMEWEGE INDUSTRIELAAN VLEIEPLEIN (CAT. 2)</p>	<p>Deze zone omvat het bedrijventerrein ter hoogte van Industrielaan, Krommeweg, Vliegplein, Ambachtenlaan, Steenhouwerslaan en Nijverheidslaan. Het is gemengd zowel wat betreft grootte van de bedrijven (lokaal/ regionaal) als wat betreft bedrijfsactiviteiten.</p> <p>Afvalverwerking en -recyclage omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ verwerking en bewerking van organisch materiaal, mest en slib; ▪ verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen; ▪ grondopslag en grondbewerking en -verwerking. <p>Omwille van de aard van de activiteiten kan het containerpark beschouwd worden als een zone-eigen activiteit op het bedrijventerrein.</p> <p>Ruimtebehoevende bedrijven zijn o.m. aannemers, grondwerkers, verhuur van transportmiddelen, machines of werktuigen, enz.</p> <p>M.b.t. kantoren en toonzalen wordt uitgegaan van een maximum van 20% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte. Dit is meer dan voorzien wordt in de zone van</p>	<p>Deze zone is bestemd voor bedrijven met één van volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - productie, verwerking en bewerking van goederen; - verwerking en bewerking van grondstoffen; - logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie); - afvalverwerking en -recyclage - ruimtebehoevende bedrijven; dit zijn bedrijven die minstens 70% van hun perceel nodig hebben voor de opslag van grondstoffen en/of het plaatsen van materiaal en/of voertuigen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten die niet op het bedrijventerrein uitgeoefend worden. - complementair dienstverlenende bedrijven; dit zijn bedrijven die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven (o.a. industriële reiniging, benzinstations, collectieve restaurants en opslagplaatsen van goederen). <p>Volgende activiteiten zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een regionaal bedrijventerrein inclusief wegenis, infiltratievoorzieningen en wateropvang en -afvoer; - het aanbrengen van windturbines alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie; - inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel (bedrijfswoning); - een beperkte oppervlakte voor kantoren en toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken; Met een beperkte oppervlakte wordt een oppervlakte bedoeld die maximum 20 % van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte is ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m² zijn; - herstellen, heraanleggen, of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen; - het oprichten van gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bebouwingsvoorschriften; de inplanting mag de bedrijfsvoering niet hinderen.

<p>art. 6 en 7 omwille van het feit dat deels rekening werd gehouden met de bestaande toestand.</p> <p>Het is niet de bedoeling om op dit bedrijventerrein nieuwe autonome kleinhandel en autonome kantoren toe te laten. Ook SEVESO-bedrijven zijn niet toegelaten.</p> <p>Het is de bedoeling dat bestaande hoofdzakelijk vergunde bedrijven incl. kleinhandel en kantoren verder kunnen functioneren maar op langere termijn uitdoven. Er is dan ook geen reden om de decretale basisrechten voor zonevreemde bedrijven aan te vullen. Bedrijven kunnen hun bestaande activiteiten op identieke wijze verder zetten. Dit betekent dat de activiteiten gelijkaardig moeten zijn naar aard en omvang; het is niet de bedoeling het productieproces technisch te gaan beoordelen. Indien de uitbating een jaar of langer stopgezet wordt, dient voor een nieuwe vergunningsaanvraag getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften voor deze zone.</p> <p>Voor wat betreft bedrijfswoningen en particuliere woningen op het bedrijventerrein wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, resp. art. 4.3.6. en art. 4.4.10 en volgende. Voor wat betreft particuliere woningen op het bedrijventerrein wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 4.4.10 en volgende.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - aanleg van fiets- en voetgangersverbindingen; - reliëfwijzigingen noodzakelijk voor realisatie van de bestemming. <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - autonome kleinhandel; - autonome kantoren; - inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het relevante betreffende 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, worden niet toegelaten. <p>In de gebouwen die op het moment van inwerkingtreding van dit RUP hoofdzakelijk vergund zijn maar die niet voldoen aan de bestemming van dit artikel, kunnen de op dat moment bestaande activiteiten op identieke wijze verder gezet worden.</p> <p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning zal worden beoordeeld 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>Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat, het uitbreiden van bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw en het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat. De afstand van nieuwe gebouwen en constructies tot buffer-, woon of agrarisch gebied bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw of de hoogte van de constructie en deze afstand is minimaal 6 meter; bij alle nieuwe gebouwen en constructies aan een weg bedraagt de afstand 6 meter tot de rooilijn. - De nieuwe bedrijfswoningen worden geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en hebben een vloeroppervlakte van maximaal 200m².
--	---

	<p>Voor wat betreft de verplichtingen die worden opgelegd inzake waterbuffering en -infiltratie wordt verwezen naar de studie inzake de watertoets in bijlage. Uit deze studie blijkt dat normen noodzakelijk zijn die strenger zijn dan de gewestelijk stedenbouwkundige verordening.</p> <p>De mogelijkheid bestaat dat verschillende bedrijven samen één collectief infiltratie- of bufferbekken kunnen aanleggen. Het collectief bekken moet dan voldoen aan de bepalingen van dit voorschrift, nl. 300m³ per hectare verharde oppervlakte, in eerste instantie te voorzien in een infiltratiebekken en pas in tweede instantie in een bekken voor vertraagde afvoer.</p>	<p>Bij het aanvragen van een vergunning moeten bedrijven voldoen aan de volgende verplichtingen inzake opvang, infiltratie en/of vertraagde afvoer van hemelwater:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimum 300 m³ buffer per hectare verharde oppervlakte. - Het gebufferde hemelwater moet steeds maximaal geïnfilteerd worden in infiltratiebekkens met minimum 400 m² infiltratie-oppervlak per hectare aangesloten verharding wat - gelet op de doorlatendheid van de bodem - resulteert in een afvoerdebiet door infiltratie van 5l/s/ha. Elk infiltratiebekken mag, rekening houdende met de natuurlijke grondwaterstand, maximaal 1,5m diep zijn. - Het hemelwater dat wegens ruimtegebrek niet kan geïnfilteerd worden moet opgevangen worden in een bekken voor vertraagde afvoer van hemelwater dat gravitair kan leeglopen, met een ledigingsdebiet van 5l/s/ha bij contante doorvoer. - Een collectief infiltratie- of bufferbekken voor meerdere bedrijven samen, is mogelijk.
<p>ART. 2: ZONE VOOR OPENBARE NUTS- EN GEMEEN- SCHAPSVOOR- ZIENINGEN NABESTEMMING BEDRIJVIGHEID (CAT. 9)</p>	<p>De locatie dient voor de herlocalisatie van gemeentelijke diensten (politie en brandweer, technische diensten, lokale evenementen).</p>	<p>Het gebied is bestemd voor openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen van lokaal niveau. Wanneer deze zone niet meer gebruikt wordt voor openbare nuts- of gemeenschapsvoorzieningen, geldt de nabestemming bedrijvigheid. In dat geval gelden de voorschriften van artikel 1.</p> <p>Volgende activiteiten zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wegenis, infiltratievoorzieningen en wateropvang en -afvoer; - het aanbrengen van windturbines alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie; - inrichtingen voor de huisvesting van conciërges personeel; - herstellen, heraanleggen, of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen; - aanleg van fiets- en voetgangersverbindingen; - reliëfwijzigingen noodzakelijk voor realisatie van de bestemming. <p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning zal worden beoordeeld 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 gebouwen. <p>Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen waar de activiteit dit toelaat, het uitbreiden van gebouwen aansluitend op een bestaand gebouw en het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat. - Een nieuwe conciërgewoning wordt geïntegreerd in de gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen. <p>Bij het aanvragen van een vergunning moet voldaan worden aan de volgende verplichtingen inzake opvang, infiltratie en/of vertraagde afvoer van hemelwater:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimum 300 m³ buffer per hectare verharde oppervlakte. - Het gebufferde hemelwater moet steeds maximaal geïnfiltreerd worden in infiltratiebekkens met minimum 400 m² infiltratie-oppervlak per hectare aangesloten verharding wat - gelet op de doorlatendheid van de bodem - resulteert in een afvoerdebiet door infiltratie van 5l/s/ha. Elk infiltratiebekken mag, rekening houdende met de natuurlijke grondwaterstand, maximaal maar 1,5m diep zijn. - Het hemelwater dat wegens ruimtegebrek niet kan geïnfiltreerd worden moet opgevangen worden in een bekken voor vertraagde afvoer van hemelwater dat gravitair kan leeglopen, met een ledigingsdebiet van 5l/s/ha bij contante doorvoer.
<p>ART. 3 ZONE VOOR AFVAL- VERWERKING EN -RECYCLAGE (CAT. 2)</p>		<p>Deze zone is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met één van volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verwerking en bewerking van organisch materiaal, mest en slib; - verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen; - grondopslag en grondbewerking en -verwerking. <p>Volgende activiteiten zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een beton- en breekcentrale voor zover deze activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteiten; - gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het

	<p>De zuidelijke uitbreiding wordt exclusief voorbehouden voor activiteiten van afvalverwerking en –recyclage. Vanuit die optiek worden andere, gemengd regionale bedrijven in dit gebied niet toegestaan.</p>	<p>functioneren van een regionaal bedrijventerrein inclusief interne wegenis; infiltratievoorzieningen en wateropvang en -afvoer;</p> <ul style="list-style-type: none"> – het aanbrengen van windturbines alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie; – inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel (bedrijfswoning); – een beperkte oppervlakte voor kantoren en toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken; Met een beperkte oppervlakte wordt een oppervlakte bedoeld die maximum 10 % van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte is ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaal-oppervlakte mag maximaal 500m² zijn; – herstellen, heraanleggen, of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen; – het oprichten van gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bebouwingsvoorschriften; de inplanting mag de bedrijfsvoering niet hinderen. – aanleg van fiets- en voetgangersverbindingen; – reliëfwijzigingen noodzakelijk voor realisatie van de bestemming. <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – productie en verwerking van goederen; – op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel; – autonome kleinhandel; – autonome kantoren; – inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het relevante betreffende 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, worden niet toegelaten. <p>In de gebouwen die op het moment van inwerkingtreding van dit RUP hoofdzakelijk vergund zijn maar die niet voldoen aan de bestemming van dit artikel, kunnen de op dat moment bestaande activiteiten op identieke wijze verder gezet worden.</p> <p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p>
--	--	---

	<p>Hier wordt een maximale bouwhoogte vastgelegd, die noodzakelijk is gezien de ligging ten opzichte van de cuesta (Kampel) als structuurbepalend landschapselement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zorgvuldig ruimtegebruik; - een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen. <p>Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen en constructies daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat. - De afstand van gebouwen tot de buffer bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw en deze afstand is minimaal 6 meter; bij alle gebouwen aan een weg bedraagt de afstand 6 meter tot de rooilijn. - De bouwhoogte van gebouwen en constructies is beperkt tot 12 meter behalve voor schoorstenen, masten en windturbines. - Open opslag is toegelaten tot een maximale hoogte van 4 meter. - Publiciteit is enkel toegestaan in de gebieden waar bebouwing is toegelaten en voor zover aangebracht aan een 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. - De nieuwe bedrijfswoning wordt geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en heeft een vloeroppervlakte van maximaal 200m². <p>Bij het aanvragen van een vergunning moeten bedrijven tevens voldoen aan de volgende verplichtingen inzake opvang en infiltratie van hemelwater:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Opvang van hemelwater in een infiltratie- of bufferbekken met een minimumvolume van 300m³ per hectare verharde oppervlakte. - Dit volume moet maximaal opgevangen worden in een infiltratiebekken: er moet voorzien worden in 400m² per hectare aan een gesloten verharding wat resulteert in een afvoerdebiet voor infiltratie van 5l/s/ha. Het infiltratiebekken is maximaal 1,5m diep. - Het resterende te bufferen volume moet opgevangen worden in een bekken voor vertraagde afvoer van hemelwater dat gravitair kan leeglopen, met een ledigingsdebiet van 5l/s/ha bij contante doorvoer
--	--	--

<p>ART. 4: BUFFER OUDE GENTWEG EN KROMMEWEGE</p>	<p>Het betreft hier buffers die reeds juridisch vastliggen (via gewestplan of BPA) of van uitbreidingen van het bedrijventerrein.</p> <p>De buffer ter hoogte van de Oude Gentweg is in totaal 50m. Minstens 30meter hiervan dient effectief aangeplant te worden. Dit is noodzakelijk om de bufferfunctie te verzekeren in verhouding tot het woongebied langs de Oude Gentweg. In de overige 20m van de buffer kunnen verhardingen, maar enkel in waterdoorlatende materialen.</p> <p>De buffer ten zuiden van de Krommewege is 15 meter breed en moet verplicht aangelegd worden op een berm. Op die manier wordt functie van de buffer verzekerd, nl. een visuele buffer te zijn ten opzichte van het agrarisch en landschappelijk waardevol gebied ten zuiden van het bedrijventerrein.</p>	<p>Deze zone wordt bestemd als buffer en dient om de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies te bufferen.</p> <p>Volgende activiteiten zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor de waterbeheersing met inbegrip van infrastructuur in functie van retentie van regenwater van het bedrijventerrein, zijn toegelaten. De functie van de buffer mag daarbij niet in het gedrang gebracht worden. - Fiets- en voetgangersverbindingen. <p>Bij de inrichting en beheer dienen volgende principes gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De buffer is homogeen van karakter en wordt verplicht aangelegd met dicht, streekeigen en hoogstammig groen over een breedte van minimum 30 meter ter hoogte van de buffer Oude Gentweg, en van minimum 15 meter ter hoogte van de buffer Krommewege. - De buffer gesitueerd ten zuiden van de Krommewege wordt verplicht aangelegd op een berm. Deze berm moet voldoende hoog zijn om open opslag visueel te bufferen. - Bestaande gebouwdelen binnen deze zone kunnen herbouwd worden binnen bestaande bouwvolume. In geval van herbouw of nieuwbouw van het volledige gebouw (dus ook de delen buiten de buffer) dient het volledige gebouw opgericht te worden in de geëigende zone, zijnde buiten de buffer. - Activiteiten in de bestaande gebouwen die gelegen zijn binnen deze zone, zijn enkel toegelaten indien ze geen bijkomende hinder veroorzaken ten opzichte van de situatie op het moment van inwerkingtreding van dit RUP. - Bijkomende verharding is enkel toegestaan in waterdoorlaatbare materialen.
<p>ART. 5: RECREATIEF BUFFERGEBIED (CAT. 6)</p>	<p>Deze buffer ligt reeds juridisch vast. Gezien de breedte van deze buffer en gezien de huidige aanwezigheid van beperkte recreatieve voorzieningen, is het behoud en een beperkte uitbreiding van de bestaande constructies mogelijk.</p> <p>Deze buffer dient te worden aangelegd door de gemeente, zoals ook reeds in het BPA voorzien was.</p>	<p>Deze zone is bestemd als buffer met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies. Als nevenbestemming zijn in deze zone ook recreatieve activiteiten en gemeenschapsvoorzieningen toegelaten.</p> <p>Bij de inrichting en beheer dienen volgende principes gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De buffer is homogeen van karakter en wordt verplicht aangelegd met dicht, streekeigen en hoogstammig groen over een breedte van minimum 30meter.

	<p>De krulbolvereniging, kinderopvang en verenigingsleven zijn voorbeelden van activiteiten die in deze zone kunnen als nevenbestemming.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Nieuwe gebouwen zijn niet toegelaten. Uitbreiding van bestaande gebouwen is beperkt tot maximaal 20% van de gelijkvloerse oppervlakte op het ogenblik van inwerkingtreding van het RUP. <p>Volgende activiteiten zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">- werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor de waterbeheersing met inbegrip van infrastructuur in functie van retentie van regenwater van het bedrijventerrein zijn toegelaten. De functie van de buffer mag niet in het gedrang gebracht worden;- fiets- en voetgangersverbindingen.
--	--	---

<p>ART.6: REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN N TER HOOGTE VAN DE RINGBAAN (CAT. 2)</p>	<p>Deze zone is bestemd voor regionale bedrijven waaronder industrie, groot-handel, bouw, transport en distributie, enz.</p> <p>In de zone voor ruimtebehoevende bedrijven kunnen geen bedrijven terecht komen die het gewoon comfortabel vinden om op een groot perceel te zitten met het oog op uitbreiding; aanleg grote parking, enz. De ruimtebehoefte volgt uit de aard van de activiteiten en dat is essentieel bij de identificatie van de betrokken bedrijven.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - productie, verwerking en bewerking van goederen; - verwerking en bewerking van grondstoffen; - logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie); - ruimtebehoevende bedrijven; dit zijn bedrijven die minstens 70% van hun perceel nodig hebben voor de opslag van grondstoffen, materiaal of voertuigen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten die niet op het bedrijventerrein uitgeoefend worden. <p>Volgende activiteiten zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een regionaal bedrijventerrein inclusief interne wegenis, infiltratievoorzieningen en wateropvang en-afvoer; - het aanbrengen van windturbines alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie; - inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel (bedrijfswoning); - een beperkte oppervlakte voor kantoren en toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken; toonzalen mogen maximum 10 % van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte bedragen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m² zijn; - herstellen, heraanleggen, of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen; - het oprichten van gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bebouwingsvoorschriften; de inplanting mag de bedrijfsvoering niet hinderen. - aanleg van fiets- en voetgangersverbindingen; - reliëfwijzigingen noodzakelijk voor realisatie van de bestemming. <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - autonome kleinhandel; - autonome kantoren; - afvalverwerking en -recyclage;
--	---	---

	<p>Het is niet de bedoeling om op dit bedrijventerrein nieuwe autonome kleinhandel en autonome kantoren toe te laten. Ook SEVESO-bedrijven zijn niet toegelaten.</p> <p>De provincie wil een aanbodbeleid voeren voor ruimtebehoevende bedrijven. Vanuit die optiek moet de beheerder van het bedrijventerrein een specifieke zone voor deze bedrijven inrichten.</p> <p>Het bedrijventerrein wil een aanbod creëren voor <i>bovenlokale</i> bedrijven en vanuit die optiek wordt gesteld dat percelen minstens 0,5 ha moeten zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het relevante betreffende 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, worden niet toegelaten. <p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning zal worden beoordeeld 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>Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De grenslijn tussen het regionaal bedrijventerrein van art. 6 en het lokaal bedrijventerrein van art. 7 is gesitueerd binnen de zone zoals aangeduid op het grafisch plan (cf. art. 7); - De beheerder voorziet één blok van minimum 6 ha enkel voor ruimtebehoevende bedrijven bij de 1^{ste} vergunningsaanvraag voor deze zone na inwerkingtreding in het RUP. - 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 en het maximaal bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat. - De nieuwe bedrijfswoningen worden geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en hebben een vloeroppervlakte van maximaal 200m². - De minimale perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt 5000 m², uitzonderingen zijn enkel mogelijk voor regionale bedrijven die, op het ogenblik van vestiging op het terrein, in een traditionele opzet meer dan 5000 m² nodig hebben maar door een aantoonbaar intensiever ruimtegebruik met minder kunnen of die willen gebruik maken van een restkavel. - 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 6 meter tot de rooilijn. - Publiciteit is enkel toegestaan in de gebieden waar bebouwing is toegelaten en voor zover aangebracht aan een gevel. De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie
--	---	--

	<p>Aangezien er twee collectieve bekkens met noodoverlaat op enerzijds de Beke en anderzijds op de Begijnegracht worden voorzien, zijn de individuele normen hier minder streng dan in het geval van het bedrijventerrein thv. Krommwege, Vliegplein en Industrielaan. Op dit bedrijventerrein wordt bij ontwikkeling ook onmiddellijk een gescheiden rioleringsstelsel voorzien.</p>	<p>zijn met de betrokken gevels. Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven. Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.</p> <p>Bij het aanvragen van een vergunning moeten bedrijven voldoen aan de volgende verplichtingen inzake opvang, infiltratie en/of vertraagde afvoer van hemelwater:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimum 250 m³ buffer per hectare verharde oppervlakte. - Het gebufferde hemelwater moet steeds maximaal geïnfiltreerd worden in infiltratiebekkens met minimum 400 m² infiltratie-oppervlakte per hectare aangesloten verharding wat - gelet op de doorlatendheid van de bodem - resulteert in een afvoerdebiet door infiltratie van 5l/s/ha. Elk infiltratiebekken mag, rekening houdende met de natuurlijke grondwaterstand, maximaal maar 1,5m diep zijn. - Het hemelwater dat wegens ruimtegebrek niet kan geïnfiltreerd worden moet opgevangen worden in een bekken voor vertraagde afvoer van hemelwater dat gravitair kan leeglopen, met een ledigingsdebiet van 5l/s/ha bij contante doorvoer.
<p>ART 7: LOKAAL BEDRIJVENTERREIN TEN ZUIDEN VAN HET WOONGEBIED LANGS DE N9 (CAT. 2)</p>	<p>Deze zone is bestemd voor lokale bedrijven, o.a. industrie, groothandel, bouw, transport en distributie, ... Complementair dienstverlenende bedrijven zijn bedrijven die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven (o.a. benzinestations, collectieve restaurants en opslagplaatsen van goederen).</p>	<p>Deze zone is bestemd voor bedrijven van lokaal belang met een van volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - productie, verwerking en bewerking van goederen; - verwerking en bewerking van grondstoffen; - logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie); - complementair dienstverlenende bedrijven. <p>Volgende activiteiten zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een lokaal bedrijventerrein inclusief interne wegenis, infiltratievoorzieningen, wateropvang- en afvoer; - het aanbrengen van windturbines alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie; - inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel (bedrijfswoning); - een beperkte oppervlakte voor kantoren en toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken; toonzalen mogen maximum 10 % van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte bedragen ongeacht op welk niveau zij worden

	<p>Hét is niet de bedoeling om op dit bedrijventerrein nieuwe autonome kleinhandel en autonome kantoren toe te laten. Ook SEVESO-bedrijven zijn niet toegelaten.</p> <p>Het is de bedoeling dat het bedrijventerrein voorbehouden blijft voor lokale bedrijven. Daarom wordt er een maximale kavelgrootte opgelegd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ingericht; - herstellen, heraanleggen, of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen; - het oprichten van gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bebouwingsvoorschriften; de inplanting mag de bedrijfsvoering niet hinderen; - de aanleg van fiets- en voetgangersverbindingen; - reliëfwijzigingen noodzakelijk voor realisatie van de bestemming. <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - autonome kleinhandel; - autonome kantoren; - afvalverwerking en -recyclage; - inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het relevante betreffende 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. <p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning zal worden beoordeeld 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>Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de oppervlakte van het lokaal bedrijventerrein bedraagt maximaal 10 ha bruto; de grenslijn tussen het lokaal en regionaal bedrijventerrein is gesitueerd binnen de zone zoals aangeduid op het grafisch plan (zie ook art. 6); - de perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt maximaal 5000 m²; - de nieuwe bedrijfswoningen worden geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en hebben een vloeroppervlakte van maximaal 200m². - 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 6 meter tot de rooilijn; - zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat, het uitbreiden van
--	---	--

	<p>Aangezien er twee collectieve bekken met noodoverlaat op enerzijds de Beke en anderzijds op de Begijnegracht worden voorzien, zijn de individuele normen hier minder streng dan in het geval van het bedrijventerrein thv. Krommwege, Vliegplein en Industrieaan. Op dit bedrijventerrein wordt bij ontwikkeling ook onmiddellijk een gescheiden rioleringsstelsel voorzien.</p>	<p>bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw en het maximaal bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Publiciteit is enkel toegestaan in de gebieden waar bebouwing is toegelaten en voor zover aangebracht aan een 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>Bij het aanvragen van een vergunning moeten bedrijven voldoen aan de volgende verplichtingen inzake opvang, infiltratie en/of vertraagde afvoer van hemelwater:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimum 250 m³ buffer per hectare verharde oppervlakte. - Het gebufferde hemelwater moet steeds maximaal geïnfilterd worden in infiltratiebekkens met minimum 400 m² infiltratie-oppervlak per hectare aangesloten verharding wat - gelet op de doorlatendheid van de bodem - resulteert in een afvoerdebiet door infiltratie van 5l/s/ha. Elk infiltratiebekken mag, rekening houdende met de natuurlijke grondwaterstand, maximaal maar 1,5m diep zijn. - Het hemelwater dat wegens ruimtegebrek niet kan geïnfilterd worden moet opgevangen worden in een bekken voor vertraagde afvoer van hemelwater dat gravitair kan leeglopen, met een ledigingsdebiet van 5l/s/ha bij contacte doorvoer.
<p>ART. 8: GROENBUFFER ALS OVERDRUK OP BESTEMMING BEDRIJVENTERREI N</p>	<p>Het betreft hier nieuw aan te leggen buffers. Deze dienen door de beheerder aangelegd te worden. Hierdoor krijgen ze een uniform karakter.</p> <p>Deze ontsluitingsweg wordt toegelaten om de mogelijkheid te bieden om achterliggende percelen te ontsluiten op de N9.</p>	<p>Deze zone dient om de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies te bufferen.</p> <p>Volgende activiteiten zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor de waterbeheersing met inbegrip van infrastructuur in functie van retentie van regenwater van het bedrijventerrein zijn toegelaten voor zover de functie van de buffer niet in het gedrang wordt gebracht; - fiets- en voetgangersverbindingen; - een ontsluitingsweg van maximaal 2 meter breed op plaatsen in deze zone waar de buffer minstens 30m breed is.

		<p>Bij de inrichting en beheer dienen volgende principes gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De buffer is homogeen van karakter en wordt beplant met dicht, streekeigen en hoogstammig groen over een breedte van minstens 30 m.
ART. 9: OVERGANGS- BUFFER (CAT. 1)	<p>Het betreft het gebied tussen het woongebied langs de N9 enerzijds en de te realiseren buffer van het lokaal bedrijventerrein. Dit gebied wordt niet onteigend en zal in particulier bezit blijven. Deze buffer wordt eerder aanzien als een 'afstandsbuffer' dan als een groen volume. Bestaande functies kunnen behouden blijven.</p> <p>Voor wat betreft bestaande constructies en verhardingen wordt verwezen naar de Vlaamse codex, art. 4.4.10 en volgende.</p>	<p>Deze zone is bestemd als afstandsbuffer en overgangszone tussen de woonzone en het bedrijventerrein.</p> <p>Toegelaten activiteiten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Behoud van de activiteiten op datum van inwerkingtreding van het RUP; ▪ Complementaire activiteiten gerelateerd aan de activiteiten in het woongebied langs de N9 in zover ze geen bijkomende hinder veroorzaken ten opzichte van de situatie op het moment van inwerkingtreding van het RUP ▪ Inrichting als tuin. <p>Nieuwe constructies zijn niet toegestaan. Bijkomende verhardingen zijn enkel toegestaan in waterdoorlaatbare materialen.</p>
ART. 10 INFILTRATIE- BEKKEN MET NOODOVERLAAT OP DE BEGIJNE- GRACHT (INDICATIEF)	<p>Wanneer te realiseren ? Cf. fasering van het bedrijventerrein !</p>	<p>De beheerder staat in voor de realisatie van een collectief infiltratiebekken voor opvang van hemelwater van dat deel van het bedrijventerrein dat afwatert naar de Begijnegracht.</p> <p>Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het infiltratiebekken heeft een volume van ten minste 9200 m³ en een oppervlakte van ten minste 1,85 ha. ▪ Het infiltratiebekken is maximaal 1,5 meter diep. ▪ De exacte ligging van het infiltratiebekken zal bepaald worden in functie van de hoogte van het maaiveld en in functie van een optimale kavelling.
ART. 11 INFILTRATIE- BEKKEN MET NOODOVERLAAT OP DE BEKE (INDICATIEF)		<p>De beheerder staat in voor de realisatie van een collectief infiltratiebekken voor opvang van hemelwater van dat deel van het bedrijventerrein dat afwatert naar de Beke.</p> <p>Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het infiltratiebekken heeft een volume van ten minste 5500 m³ en een oppervlakte van ten minste 1,1 ha.

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het infiltratiebekken is maximaal 1,5 meter diep. ▪ De exacte ligging van het infiltratiebekken zal bepaald worden in functie van de hoogte van het maaiveld en in functie van een optimale kavelindeling.
ART. 12 INFILTRATIE- BEKKEN MET NOODOVERLAAT OP WATERLOOP 0412A (INDICATIEF)		<p>De beheerder staat in voor de realisatie van een collectief infiltratiebekken voor opvang van hemelwater van dat deel van het bedrijventerrein dat afwatert naar de waterloop 0412a.</p> <p>Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het infiltratiebekken heeft een volume van ten minste 12 200 m³ en een oppervlakte van ten minste 2,45 ha. ▪ Het infiltratiebekken is maximaal 1,5 meter diep. ▪ De exacte ligging van het infiltratiebekken zal bepaald worden in functie van de hoogte van het maaiveld en in functie van een optimale kavelindeling.
ART. 13: HOOFD- ONTSLUITING		De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein gebeurt via de Krommewege op de N44.
ART. 14 ZONE VOOR OPENBARE WEG (CAT. 8)	Er wordt twee lokale ontsluitingspunten voorzien op de N9: ter hoogte van de Barbarastraat en ter hoogte van de Gentse Steenweg (t.h.v. de vroegere horecazaak de Misty). De rooilijnbreedte wordt afgebeeld op het grafisch plan.	Deze zone is bestemd voor een lokale ontsluitingsweg. Deze weg heeft als hoofdfunctie het toegang geven tot het lokaal bedrijventerrein.

ART. 15 INTERNE ONTSLUITING		Op het grafisch plan is de interne ontsluiting van het nieuw regionaal bedrijventerrein en het lokaal bedrijventerrein indicatief aangeduid. Het traject van de ontsluitingsweg van het lokaal bedrijventerrein, dient zo ontworpen en aangelegd te worden dat het verkeer vanuit het regionaal bedrijventerrein richting N9 (en omgekeerd) ontmoedigd wordt.
ART. 16 ARCHEOLOGISCH VOORONDERZOEK		Voorafgaand aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd aan de hand van proefsleuven en boringen. Dit onderzoek wordt uitgevoerd op het volledige plangebied. Voorafgaand aan de inrichting, bebouwing of afgraving van het gebied, worden op alle zones die in het detectieonderzoek als archeologisch waardevol werden geïdentificeerd, archeologische opgravingen uitgevoerd. Dit kan gefaseerd gebeuren naargelang de invulling van het bedrijventerrein.
ART. 17: BEHOUD BOUWKUNDIG ERFGOED	De twee gekoppelde vliegtuigboxen, de zogenaamde Abstelboxen, opgericht in WOII door de Duitsers om er vliegtuigen in onder te brengen, vormen enkele van de schaarse doch nog uitstekende bewaarde relictten van het voormalige vliegveld van Maldegem. Onder oorspronkelijke elementen worden o.m. verstaan (niet limitatieve lijst) het houten dakgebinte, de houten b, de bakstenen muren, het geschilderde voetbaldoel en de Duitstalige, Engelstalige en Italiaanse geschilderde opschriften aan de binnenzijde van het gebouw.	De gebouwen van de voormalige Duitse Abstellboxen mogen niet gesloopt worden en de oorspronkelijke elementen mogen niet gewijzigd worden, incl. de geschilderde opschriften aan de binnenzijde. De noodzakelijke onderhouds- en instandhoudingswerken om het gebouw voor verder verval te behoeden zijn toegelaten evenals beperkte aanpassingen voor nieuw gebruik, evenwel zonder de oorspronkelijke elementen blijvend te beschadigen.
ART. 18: FASERING, AANLEG EN BEHEER	Met collectieve voorzieningen wordt bedoeld o.a. de collectieve infiltratiebekkens; gemeenschappelijke parkings, enz.	Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld en beheerd door 1 beheerinstantie, hier de beheerder genoemd. De beheerder staat onder meer in voor de aanleg en onderhoud van de collectieve voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de gemeenschappelijke bewegwijzering, de fiets- en voetgangersverbindingen en de buffers.

		<p>De buffers van art. 4 en 5 wordt verplicht aangelegd ten laatste op 31 december 2012. Na deze datum kan geen vergunning worden verkregen voor een perceel waarop deze buffer niet is gerealiseerd.</p> <p>De buffer van art. 8 wordt verplicht aangelegd in het plantseizoen volgend op het verlenen van de eerste vergunning voor de aanleg van het nieuw bedrijventerrein, na de inwerkingtreding van dit RUP.</p> <p>De collectieve infiltratiebekkens met overloop op de Begijnegracht en de Beke (art. 10 en 11) worden verplicht aangelegd bij de uitvoering van de 1^{ste} vergunning voor betreffende zone.</p> <p>Het collectief infiltratiebekken met overloop op de waterloop 0412a (art. 12) dient gefaseerd te worden aangelegd:</p> <ul style="list-style-type: none">- 1ha wordt aangelegd samen met de uitvoering van de 1^{ste} vergunning voor de betreffende zone;- 1,5 ha wordt aangelegd samen met de uitvoering van de 1^{ste} vergunning voor de zone van art. 1 op het moment dat 50% van de oppervlakte van deze zone een gescheiden rioleringsstelsel heeft. <p>De beheerder staat in voor het verzorgd voorkomen van het bedrijventerrein. Hij voorziet bij aanleg van het bedrijventerrein in voldoende parkeerplaatsen waarbij het gebruik van gemeenschappelijke parkings moet overwogen worden. Parkeren op het openbaar domein wordt verboden.</p> <p>Bij de inrichting houdt de beheerder rekening met het criterium milieuhinder: hij tracht de hinder ten opzichte van woongebieden zoveel mogelijk te beperken, bijv. door de meest hinderlijke bedrijven centraal in het bedrijventerrein te situeren. De beheerder richt een klachtenmeldingspunt in. Het meldpunt heeft minstens tot taak informatie te verstrekken en klachten te behandelen.</p>
--	--	---

ART. 19: VOORKOOPRECHT		<p>Op het volledige gebied van het RUP is een recht van voorkoop als bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. In uitvoering van art. 63 van dat decreet, wordt de rangorde voor het voorkooprecht vastgesteld als volgt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Gemeente2. Provincie3. Veneco
---------------------------	--	---

