

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare

Bijlage II: stedenbouwkundige voorschriften

definitieve vaststelling

Vlaamse overheid



colofon



Vlaams Ministerie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

Departement RWO - Ruimtelijke Planning

Phoenixgebouw

Koning Albert II-laan 19 bus 11

1210 Brussel

november 2008

Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare

De ontwerpers,

Jan Zaman

Griet Lievois

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Vlaams Regering van houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare"

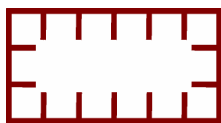
de minister-president van de Vlaamse regering

de Viceminister-president van de Vlaamse regering
en Vlaams minister van Financiën en Begroting en
Ruimtelijke Ordening

Kris PEETERS

Dirk VAN MECHELEN

Afbakeningslijn



Artikel 1. Grenslijn regionaalstedelijk gebied Roeselare

1.1. De gebieden binnen de grenslijn behoren tot het regionaalstedelijk gebied Roeselare.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen.

Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.



GRB

Artikel 2. Gemengd regionaal bedrijventerrein

2.1 Tot 01.01.2016 is dit gebied bestemd voor het behoud en de uitbreiding van de huidige bestaande regionale bedrijfsactiviteiten van de productie van kunststofprofielen aan de Bruggesteeweg 164 te Hooglede-Gits. Andere bestaande bedrijven kunnen in dit gebied behouden blijven, verbouwen, herbouwen en uitbreiden.

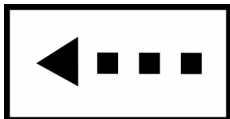
Nevenactiviteiten zijn enkel toegelaten in zoverre deze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van het bestaand regionaal bedrijf.

Indien de huidige bedrijfsactiviteiten worden stopgezet, en in ieder geval vanaf 01.01.2016 geldt de bestemming gemengd regionaal bedrijventerrein zoals geformuleerd in artikelen 22.1 en 22.2.

2.2 Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m² zijn.

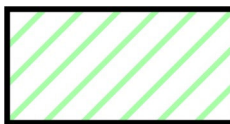
2.3 Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

2.4 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.



(symbolische aanduiding in overdruk)

2.5 De hoofdontsluiting van dit gebied gebeurt langs de huidige inrit op de N32 of, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering of voor verkeersveiligheid, via een nieuwe ontsluiting op de R32 ter hoogte van de te voorziene knooppunten.



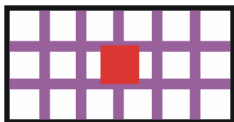
(aanduiding in overdruk)

2.6 Tussen de bedrijven en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.



Artikel 3. Reservegebied voor stedelijke ontwikkeling

3.1 Tot 01.01.2016 is dit gebied bestemd voor beroepslandbouw zoals bepaald in artikel 14 en/of uitbreiding van het bestaand regionaal bedrijf zoals bedoeld in artikel 2.

Indien delen van dit gebied worden ontwikkeld in functie van het bestaand regionaal bedrijf, wordt een buffer, conform de bepalingen van artikel 2.6 aangelegd. Deze buffer is minstens 30 meter breed.

Vanaf 01.01.2016 kunnen de delen van dit gebied die nog niet zijn ingenomen voor de uitbreiding van het bedrijf gelegen in het gemengd regionaal bedrijventerrein zoals bepaald in artikel 2, bestemd worden als gebied voor stedelijke ontwikkeling op basis van een uitgewerkte visie aan de hand van een ruimtelijk uitvoeringsplan op gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk niveau. In afwachting van de goedkeuring van dergelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geldt de bestemming agrarisch gebied zoals bepaald in artikel 14.

Deelgebied 3 – stedelijk woongebied Gitsestraat Roeselare



Artikel 4. Woongebied

4.1 Tot 1 januari 2010 is het gebied bestemd als agrarisch gebied zoals bepaald in artikel 14. Vanaf 1 januari 2010 gelden de voorschriften van artikel 4.2 tot 4.6.

4.2 Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. 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 en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

4.3 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:

- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
- De bestaande of gewenste woondichtheid

Binnen dit gebied dient een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare gerealiseerd te worden.

4.4 Bij aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen voor projecten voor minimum 25 woningen en/of 1 hectare wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

4.5 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

4.6 Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven en voor de bestaande bedrijven met aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten.

Deelgebied 4 – gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied Mandelvallei-west

SA

Artikel 5. Gebied voor stedelijke activiteiten

5.1 Het gebied is bestemd voor bezoekersintensieve activiteiten, wonen en openbare groene en verharde ruimten. Ook aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zoals kleinhandel, horeca, bedrijven, kantoren, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, gemeenschapsvoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen zijn mogelijk.

Volgende bedrijfsactiviteiten zijn niet toegelaten:

- Agrarische productie,
- Productie, opslag en verwerking van goederen,
- Grootschalige detailhandel,
- Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel,
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage,
- Verwerking en bewerking van mest en slib,
- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.

5.2 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 :

- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

5.3 In functie van de activiteiten die worden uitgeoefend binnen het gebied voor stedelijke activiteiten worden voldoende parkeervoorzieningen voorzien binnen dit gebied. Uitzonderlijk kan op piekmomenten gebruik gemaakt worden van de mogelijkheden buiten dit gebied. Een piekmoment is een kalenderdag waarop de voorziene parkeergelegenheden binnen het gebied voor stedelijke activiteiten niet volstaan om de wagens van de bezoekers te stallen. Een piekmoment mag maximaal 10 keer voorkomen in een kalenderjaar.

5.4 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

5.5 Bij elke vergunningsaanvraag voor gemeenschapsvoorzieningen, recreatie, sport en sociaal-culturele inrichtingen en/of bij elke vergunningsaanvraag groter dan 2 ha wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenoemd project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Artikel 6. Gebied voor stedelijk en recreatief park type 1

6.1 Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken en voor de aanleg en exploitatie van terreinen en gebouwen voor niet-gemotoriseerde sporten.

Binnen het gebied zijn sport, recreatie, natuurbehoud, bosbouw en landschapszorg, nevensgeschikte functies.

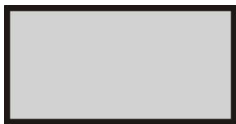
Volgende werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen zijn toegelaten:

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en landschapwaarden;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- de aanleg van sportvelden,
- het oprichten van gebouwen voor niet-gemotoriseerde sporten,
- het aanbrengen van beperkte verhardingen en kleinschalige infrastructuur ten behoeve van de sportactiviteiten,
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op recreatief of socio-cultureel medegebruik,
- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden,
- alle werken, handelingen en voorzieningen voor het functioneren of de aanpassing van de R32 en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van de ruimtelijke inpassing, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.
- Alle werken en handelingen en voorzieningen voor het functioneren van het sociale economieproject 'Lochting Dedrie', voor zover deze beperkt zijn tot de productie en verwerking van en handel in van biologische land- en tuinbouwproducten

6.2 Binnen het gebied is landbouw een ondergeschikte functie. Werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de bestaande landbouwactiviteit zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies.

6.3 Binnen het gebied mag de totale gezamenlijke oppervlakte die ingenomen wordt door gebouwen niet groter zijn dan 20.000 m².

6.4 Voor niet van stedenbouwkundige vergunningsplicht vrijgestelde werkzaamheden, handelingen of wijzigingen die verbonden zijn met occasionele of hoogdynamische sociaal-culturele of recreatieve activiteiten kan slechts een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd, of een stedenbouwkundige vergunning met als voorwaarde dat de werkzaamheden, handelingen of wijzigingen in kwestie slechts gedurende een specifieke periode of op bepaalde momenten aanwezig kunnen zijn.



Artikel 7. Wegeninfrastructuur

7.1 Dit gebied is bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.



(aanduiding in overdruk)

Artikel 8. Zone voor Mandelvallei

8.1 In de zone aangeduid met deze overdruk dient de Mandelvallei behouden, aangelegd en beheerd te worden als een structurerend groenelement binnen het gebied voor stedelijke activiteiten zoals bepaald in artikel 5 en het gebied voor stedelijk en recreatief park type I zoals bepaald in artikel 6 en in de geldende bestemmingen uit het gewestplan, APA en BPA's.

Deze zone wordt aangelegd in functie van de instandhouding, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden eigen aan een beekvallei. Aanleg van constructies in functie van waterberging en waterzuivering zijn toegelaten, mits deze landschappelijk geïntegreerd worden.

In het gebied zijn geen stedenbouwkundige handelingen als bedoeld in artikel 99, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening toegelaten, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Dit verbod is niet van toepassing op:

- werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheer van de beek, volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw;
- werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor de realisatie van bufferbekkens en rietvelden, volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw;
- de aanleg, het inrichten of uitrusten van wegen in waterdoorlatende verharding voor fietsen of wandelen, op een afstand van minimum 15 m landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de beek;
- de aanleg, het inrichten of uitrusten van doorkruisingen van de zone, door wegen voor gemotoriseerd verkeer in functie van de interne ontsluiting tussen het stedelijk parkgebied en het gebied voor stedelijke ontwikkeling.



(aanduiding in overdruk)

Artikel 9 Verbinding voor langzaam verkeer

9.1 Om functionele relaties te leggen wordt een verbinding gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. Een pijl duidt symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden door middel van een ongelijkvloerse verbinding.

Deelgebied 5 – gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied stationsomgeving Roeselare

SO I

Artikel 10. Stationsomgeving type I

10.1 Het gebied is bestemd voor personeelsintensieve en bezoekersintensieve activiteiten, ambachtelijke en industriële activiteiten, stedelijk wonen en openbare groene en verharde ruimten voor zover deze activiteiten gerelateerd zijn aan het openbaar vervoer en/of het vervoer via water.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van waterwegen, wegen- en/of spoorwegen en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van de ruimtelijke inpassing, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Ook de volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn mogelijk:

- handel,
- kringloopwinkel en de hieraan gerelateerde afvalverwerking en recyclage,
- industriële en ambachtelijke bedrijven,
- agro-industrie,
- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel,
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen,
- horeca,
- kantoren en diensten,
- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen,
- socio-culturele inrichtingen en
- recreatieve functies.

Volgende bedrijfsactiviteiten zijn niet toegelaten:

- agrarische productie,
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage met uitzondering van de activiteiten gerelateerd aan de kringloopwinkel,
- mestverwerking, slibverwerking.

10.2 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

10.3 Bij elke vergunningsaanvraag dient aangetoond te worden hoe wordt ingespeeld wordt op het specifiek bereikbaarheidsprofiel van de locatie. Voor het gebruik van water dient aangetoond te worden of dit een rol speelt voor vervoer van een substantiële hoeveelheid basisgrondstoffen en/of half-afgewerkte producten of voor een onderdeel van het productieproces. Daarnaast kan het water ook worden benut vanuit recreatieve doeleinden. Voor woonprojecten moet dit niet worden aangetoond.

10.4 Bij elke vergunningsaanvraag die betrekking heeft op het kanaal Roeselare-Leie, of die werken of handelingen voorziet op minder dan 10 meter van de oever van het kanaal, wordt een bindend advies gevraagd aan de beheerder van de waterweg.

SO II

Artikel 11. Stationsomgeving type II

11.1 Het gebied is bestemd voor personeelsintensieve en bezoekersintensieve activiteiten, stedelijk wonen en openbare groene en verharde ruimten voor zover deze activiteiten gerelateerd zijn aan het openbaar vervoer.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van wegen- en/of spoorwegen en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van de ruimtelijke inpassing, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Ook de volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn mogelijk:

- handel,
- horeca,
- kantoren en diensten,
- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen,
- socio-culturele inrichtingen en
- recreatieve functies .

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Ambachtelijke en industriële bedrijven,
- Bedrijvigheid met een louter weggericht mobiliteitsprofiel.

11.2 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

11.3 Bij elke vergunningsaanvraag dient aangetoond te worden hoe wordt ingespeeld wordt op het specifiek bereikbaarheidsprofiel van de locatie.

SO III

Artikel 12. Stationsomgeving type III

12.1 Het gebied is bestemd voor personeelsintensieve en bezoekersintensieve activiteiten, stedelijk wonen en openbare groene en verharde ruimten voor zover deze activiteiten gerelateerd zijn aan het openbaar vervoer.

In dit gebied zijn tevens alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van wegen- en/of spoorwegen en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van de ruimtelijke inpassing, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Ook de volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn mogelijk:

- handel,
- bedrijven,
- horeca,
- kantoren en diensten,
- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen,
- socio-culturele inrichtingen en
- recreatieve functies.

Volgende bedrijfsactiviteiten zijn niet toegelaten:

- Agrarische productie,
- Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel,
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage,
- Mestverwerking, slibverwerking,
- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.

Bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijven kunnen behouden blijven. Binnen het volume van de stedenbouwkundig vergunde gebouwen en stapelruimten in open lucht kunnen deze bedrijven verbouwen en herbouwen.

12.2 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

12.3 Bij elke vergunningsaanvraag voor een nieuwe meergezinswoning en voor nieuwe niet-woon gebouwen met een minimaal volume van 1.000 m³ of voor de verbouwing van een bestaand niet-woongebouw tot een groter volume dan 1.000 m³ wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe met het project wordt ingespeeld op het specifieke bereikbaarheidsprofiel van de locatie.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie bevatten, een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Deelgebied 6 – gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied Roeselare-Oost



Artikel 13. Bouwvrij agrarisch gebied

13.1 Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten met uitzondering van het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies.

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.



Artikel 14. Agrarisch gebied

14.1 Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.

Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van een landbouwbedrijf uitmaken.

In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestverwerking. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

14.2 Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;

- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; - de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.
14.3 Het wijzigen van de functie van de bestaande agrarische bebouwing kan toegelaten worden, voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op: - wonen, met een maximum van één eengezinswoning per gebouwencomplex; - kantoor- of dienstenfunctie die aan het landbouwbedrijf of wonen complementair is, tot een maximum van 100 m², en waarbij de landbouw- of woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie; - toeristisch-recreatieve verblijven die aan het landbouwbedrijf of wonen complementaire zijn, tot een maximum van 8 kamers of accommodaties, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café; - aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten; - de opslag van allerlei materialen of materieel; - een paardenhouderij, manège, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, dierenkliniek, tuinaanlegbedrijf, kinderboerderij of instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen. De functiewijzigingen kunnen alleen toegelaten worden als aan de volgende voorwaarden is voldaan: - het gaat om hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit; - het nieuwe gebruik brengt de landbouwkundige bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven in de omgeving niet in het gedrang; - de bestaande erfgoedwaarde van de bebouwing blijft ongeschonden of wordt verhoogd; - de bestaande bebouwing is bouwfysisch geschikt voor het nieuwe gebruik zonder uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken. Het is de aanvrager, eigenaar of verwerver van een zakelijk recht op de gebouwen gedurende een periode van tien jaar na de vergunning tot wijziging van het gebruik niet toegestaan dergelijke werken uit te voeren. - gedurende een periode van twee jaar voor de aanvraag van de functiewijziging werden geen uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken uitgevoerd. 14.4 Voor zover de landbouwbedrijfsvoering niet in het gedrang wordt gebracht is het toegelaten bestaande woningen te verbouwen of herbouwen binnen het vergunde volume of het uitbreiden van bestaande woningen, waarbij (1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is; en (2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft. De woning wordt beschouwd als verkrot als ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen. Als een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater. Een uitbreiding kan - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen - alleen leiden tot een maximaal bruto bouwvolume van 1000 m³. Die uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijden. Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

Artikel 15. Agrarisch gebied

15.1 Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.

Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van een landbouwbedrijf uitmaken.

Nieuwe landbouwbedrijfszetels zijn niet toegelaten. Bijkomende landbouwbedrijfsgebouwen zijn toegelaten voor zover ze ruimtelijk aansluiten bij de bestaande landbouwbedrijfszetel en gelegen zijn aan dezelfde zijde van de openbare weg als de landbouwbedrijfszetel.

In het gebied zijn ook de bestaande aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestverwerking. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

15.2 Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.

15.3 Het wijzigen van de functie van de bestaande agrarische bebouwing kan toegelaten worden, voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op:

- wonen, met een maximum van één eengezinswoning per gebouwencomplex;
- kantoor- of dienstenfunctie die aan het landbouwbedrijf of wonen complementair is, tot een maximum van 100 m², en waarbij de landbouw- of woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie;
- toeristisch-recreatieve verblijven die aan het landbouwbedrijf of wonen complementaire zijn, tot een maximum van 8 kamers of accommodaties, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;
- aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten;
- de opslag van allerhande materialen of materieel;
- een paardenhouderij, manège, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, dierenkliniek, tuinaanlegbedrijf, kinderboerderij of instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven

en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen.

De functiewijzigingen kunnen alleen toegelaten worden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het gaat om hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit;
- het nieuwe gebruik brengt de landbouwkundige bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven in de omgeving niet in het gedrang;
- de bestaande erfgoedwaarde van de bebouwing blijft ongeschonden of wordt verhoogd;
- de bestaande bebouwing is bouwfysisch geschikt voor het nieuwe gebruik zonder uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken. Het is de aanvrager, eigenaar of verwerver van een zakelijk recht op de gebouwen gedurende een periode van tien jaar na de vergunning tot wijziging van het gebruik niet toegestaan dergelijke werken uit te voeren.
- gedurende een periode van twee jaar voor de aanvraag van de functiewijziging werden geen uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken uitgevoerd.

15.4 Voor zover de landbouwbedrijfsvoering niet in het gedrang wordt gebracht is het toegelaten bestaande woningen te verbouwen of herbouwen binnen het vergunde volume of het uitbreiden van bestaande woningen, waarbij (1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is; en (2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft. De woning wordt beschouwd als verkrot als ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen.

Als een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

Een uitbreiding kan - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen - alleen leiden tot een maximaal bruto bouwvolume van 1000 m³. Die uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijden.

Het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.



Artikel 16. Gebied voor wonen en voor landbouw

16.1. Het gebied is bestemd voor wonen, landbouw, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en aan het wonen verwante activiteiten. Onder aan het wonen verwante activiteiten worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

16.2. 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:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

16.3 De bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijven en activiteiten kunnen behouden blijven, en kunnen verbouwen of herbouwen binnen de bestaande stedenbouwkundig vergunde gebouwen en verhardingen. Uitbreidingen van de activiteiten, gebouwen en verhardingen zijn toegelaten binnen dit gebied, rekening houdend met de onder 16.2 vermelde aandachtspunten.

16.4 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de

watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.



Artikel 17. Woongebied

17.1 Dit gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

17.2 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:

- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
- De bestaande of gewenste woondichtheid.

Binnen dit gebied dient een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare gerealiseerd te worden.

17.3 Bij aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen voor projecten voor minimum 25 woningen en/of 1 hectare wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

17.4 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.



Artikel 18. Bosgebied

18.1 Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.

18.2 Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m², met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

18.3 Op de percelen in dit gebied is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. Voorkooprecht wordt gegeven aan het agentschap voor Natuur en Bos dat ressorteert onder het Vlaams gewest.



Artikel 19. Gemengd regionaal bedrijventerrein

19.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met de volgende hoofdactiviteiten:

- Productie, opslag en verwerking van goederen,
- Productie van energie,
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.

Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten:

- Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel,
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage,
- Verwerking en bewerking van mest en slib,
- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen,
- Bestaande stedenbouwkundig vergunde kleinhandelsactiviteiten, kantoren en toonzalen.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Bijkomende kleinhandel,
- Agrarische productie,
- Bijkomende Autonome kantoren.

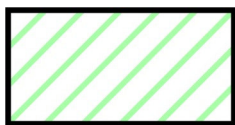
19.2 Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein zijn toegelaten.

19.3 Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m² zijn. De bestaande stedenbouwkundig vergunde kantoren, verkoopsoppervlaktes en toonzalen kunnen behouden blijven, verbouwen en herbouwen voorzover de totale vloeroppervlakte voor kleinhandel per bedrijf niet toeneemt

19.4 Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten..

19.5 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en

wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.



(aanduiding in overdruk)

19.6 Tussen de bedrijven en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.



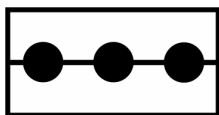
(aanduiding in overdruk)

19.7 Tussen de bedrijven en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, en landschappelijke inpassing.

De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.



(symbolische aanduiding in overdruk)

Artikel 20. Hoogspanningsleiding

20.1 In het gebied, 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. 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.

AG

Artikel 21. Agrarisch gebied

21.1 Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.

Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van een landbouwbedrijf uitmaken.

In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestverwerking. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

21.2 Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.

21.3 Het wijzigen van de functie van de bestaande agrarische bebouwing kan toegelaten worden, voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op:

- wonen, met een maximum van één eengezinswoning per gebouwencomplex;
- kantoor- of dienstenfunctie die aan het landbouwbedrijf of wonen complementair is, tot een maximum van 100 m², en waarbij de landbouw- of woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie;
- toeristisch-recreatieve verblijven die aan het landbouwbedrijf of wonen complementaire zijn, tot een maximum van 8 kamers of accommodaties, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;
- aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten;
- de opslag van allerlei materialen of materieel;
- een paardenhouderij, manège, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, dierenkliniek, tuinaanlegbedrijf, kinderboerderij of instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven

en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen.

De functiewijzigingen kunnen alleen toegelaten worden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het gaat om hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit;
- het nieuwe gebruik brengt de landbouwkundige bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven in de omgeving niet in het gedrang;
- de bestaande erfgoedwaarde van de bebouwing blijft ongeschonden of wordt verhoogd;
- de bestaande bebouwing is bouwfysisch geschikt voor het nieuwe gebruik zonder uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken. Het is de aanvrager, eigenaar of verwerver van een zakelijk recht op de gebouwen gedurende een periode van tien jaar na de vergunning tot wijziging van het gebruik niet toegestaan dergelijke werken uit te voeren.
- gedurende een periode van twee jaar voor de aanvraag van de functiewijziging werden geen uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken uitgevoerd.

21.4 Voor zover de landbouwbedrijfsvoering niet in het gedrang wordt gebracht is het toegelaten bestaande woningen te verbouwen of herbouwen binnen het vergunde volume of het uitbreiden van bestaande woningen, waarbij (1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is; en (2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft. De woning wordt beschouwd als verkrot als ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen.

Als een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

Een uitbreiding kan - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen - alleen leiden tot een maximaal bruto bouwvolume van 1000 m³. Die uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijden.

Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

GRB

Artikel 22. Gemengd regionaal bedrijventerrein

22.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met de volgende hoofdactiviteiten:

- Productie, opslag en verwerking van goederen,
- Productie van energie,
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.

Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten:

- Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel,
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage, met uitzondering van het gebied tussen de Onledebeek en de Krommebeek;
- Verwerking en bewerking van mest en slib, met uitzondering van het gebied tussen de Onledebeek en de Krommebeek;
- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Kleinhandel,
- Agrarische productie,
- Autonome kantoren.

In het gebied tussen de Onledebeek en de Krommebeek is afvalverwerking met inbegrip van recyclage, verwerking en bewerking van mest en slib niet toegelaten, alsook inrichtingen die vallen onder de

toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken zijn.

22.2 Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein zijn toegelaten.

22.3 Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m² zijn.

22.4 Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

22.5 De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5000m².
Uitzonderingen zijn toegestaan voor

- Percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone
- Percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen
- Percelen met bedrijfsverzamelgebouwen
- Percelen aangeduid in overdruk zoals bepaald in artikel 22.8 en 22.9

Een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen

22.6 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

22.7 Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven, voor woningen, en voor de bestaande bedrijven met aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten.

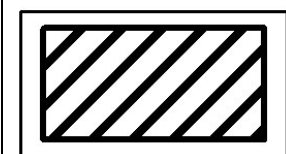


(aanduiding in overdruk)

22.8. In de zone aangeduid met deze overdruk gelden de voorschriften voor gemengd regionaal bedrijventerrein zoals bepaald in artikelen 22.1 tot en met 22.6 met uitzondering van de volgende bepalingen:

- wonen, agrarische productie en aan het wonen verwante voorzieningen zijn eveneens toegelaten,
- het mobiliteitsprofiel van de activiteiten past binnen de woonomgeving en is afgestemd op de lokale wegen,

De maximale bouwhoogte van nieuwe gebouwen bedraagt 9 meter.



(aanduiding in overdruk)

22.9. In de zone aangeduid met deze overdruk gelden de voorschriften voor gemengd regionaal bedrijventerrein zoals bepaald in artikelen 22.1 tot en met 22.6, met uitzondering van de volgende bepalingen:

- kleinhandel, kantoren, diensten en recreatie zijn eveneens toegelaten voor zover ze ruimtelijk verzoenbaar zijn met de bestaande activiteiten.
- De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 1000m².



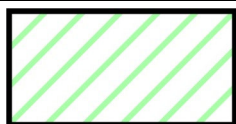
(aanduiding in overdruk)

22.10 Het gebied, aangeduid met deze overdruk, maakt deel uit van een groenstructuur langs de lokale wegen, die hun bestaand tracé dienen te behouden en niet kunnen verbreed worden. In deze groenstructuur worden de bestaande woningen opgenomen en een langzaam vervoersverbinding gerealiseerd tussen het bedrijventerrein en de omliggende woongebieden. Verhardingen zijn eveneens toegelaten in functie van de kruisingen tussen de Wagenbrugstraat, Onledemolenstraat en Heirweg en de interne ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein. De groenstructuur wordt beplant met streekeigen inheems groen.

Binnen deze zone kunnen de volgende werken worden toegelaten:

- Verbouwen, herbouwen of uitbreiden van de bestaande woningen tot een maximaal volume van 1.200 m³,
- Aanleg van vijvers in functie van de waterbeheersing van het bedrijventerrein.

Bestaande gebouwen die momenteel geen woonfunctie hebben, kunnen hun functie behouden en/of omgevormd worden tot woningen of woonbijgebouwen binnen het bestaande volume.



(aanduiding in overdruk)

22.11 Tussen de bedrijven en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

Mits de buffer blijft voldoen aan bovenstaande bepalingen, zijn tevens werken en handelingen mogelijk in functie van waterbeheersing.



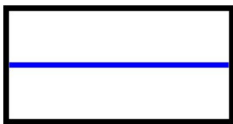
(aanduiding in overdruk)

22.12 Tussen de bedrijven en de aangrenzende zone wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, en landschappelijke inpassing.

De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

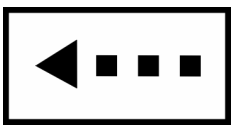


(symbolische aanduiding in overdruk)

22.13 Langsheen de symbolisch aangeduide beken moet een landschappelijke inpassing worden voorzien. Volgende specifieke bepalingen zijn van toepassing:

- de ecologische en natuurlijke kenmerken van de beken worden behouden en versterkt
- waterbekkens en vijvers in functie van de waterbeheersing en het voorkomen van overstromingen in het bekken van de respectievelijke beek kunnen worden aangelegd, ingericht en onderhouden, voor zover dit gebeurt volgens de principes van natuurtechnische milieubouw
- verhardingen zijn niet toegelaten, met uitzondering van maximaal één dwarse kruising voor de ontsluiting van het gemengd regionaal bedrijventerrein en een langzaam-verkeersverbinding parallel met de beek.

De overige delen van dit gebied worden beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen



(symbolische aanduiding in overdruk)

22.14 Het gemengd regionaal bedrijventerrein wordt ontsloten naar de R32 via de bestaande aansluitingen aan de Beversesteenweg en de Onledegoedstraat.

22.15 Bij elke vergunningsaanvraag voor wegenis en aanverwante inrichtingen en/of bij elke vergunningsaanvraag voor bedrijfsgebouwen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie dient aan te geven:

- hoe de gefaseerde ontwikkeling van het volledig bedrijventerrein zal worden aangepakt en
- hoe de waterbeheersing van het bedrijventerrein en van de bovenloop van de Onledebeek en de Krommebeek zal aangepakt worden.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Deelgebied 8 – stedelijke groenpool Sterrebos-Kleiputten



Artikel 23 Park

23.1 Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft een sociale functie.

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven en niet geschaad wordt.



(symbolische aanduiding in overdruk)

23.2 In de zone aangeduid met deze overdruk kunnen in bestaande vergunde gebouwen kunnen behalve de activiteiten voor de realisatie van de bovenvermelde functies, ook de volgende activiteiten toegelaten worden:

- wonen;
- horeca;
- diensten;
- nuts- en gemeenschapsvoorziening;
- socioculturele voorzieningen;
- kantoren;
- recreatievoorzieningen.

Alle instandhoudingswerken, ook structurele, zijn aan die gebouwen toegelaten. Daarnaast zijn toegelaten:

- verbouwen binnen het bestaande volume voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven en niet geschaad wordt.
- herbouwen voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven en niet geschaad wordt.
- uitbreiden voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven en niet geschaad wordt.
- het aanleggen en onderhouden van een parking voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven en niet geschaad wordt.



(overdruk)

Artikel 24 Gebied met overdruk natuurverweving

24.1 Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuurbehoud, landbouw, bosbouw en recreatie nevensgeschikt zijn.

B

Artikel 25. Bosgebied

25.1 Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijke milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.

25.2 Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid
- onthaalinfrastructuur (zoals parkeerterreinen en bijhorende wegenis, fietsenstalplaatsen, infoborden, onthaalruimte met infoloket) , gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder maximaal 4 gebouwen met een vloeroppervlakte van ten hoogste 100 m² per gebouw
- artistieke projecten geïntegreerd in de bossfeer

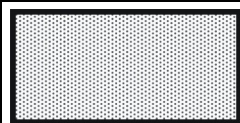
25.3 Aansluitend bij de gemengde regionale bedrijventerreinen zoals bepaald in artikel 31 dient een zone over een breedte van minstens 30 meter effectief bebost te worden.

25.4 Voor zover de bestemming bos niet in het gedrang wordt gebracht, is het toegelaten bestaande woningen te verbouwen binnen het vergunde volume, waarbij (1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is (de woning wordt beschouwd als verkrot als ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen); en (2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft.

Als een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

Herbouw binnen hetzelfde bouwvolume is alleen vergunbaar indien de woning geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de aanvrager en op voorwaarde dat (1) de woning voor de vernieling of beschadiging niet verkrot was, (2) de woning volgens het bevolkingsregister in de loop van het jaar voor de vernieling of beschadiging werd bewoond; (3) de aanvraag uiterlijk binnen een jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag gebeurt; (4) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft. Als het bestaande bouwvolume vóór de vernieling of beschadiging meer bedroeg dan 1.000 m³, wordt de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.



(aanduiding in overdruk)

25.5 De zone aangeduid met deze overdruk is bestemd om de zichtrelatie met de stad te vrijwaren.

Artistieke projecten kunnen geïntegreerd worden binnen deze deelzone, waarbij het open zicht met de stad permanent dient bewaard te worden. Het oprichten van nieuwe vergunningsplichtige constructies en het aanplanten van groenmassieven die het zicht belemmeren of schaden, is verboden in dit gebied.



(aanduiding in overdruk)

25.6 In deze zone kunnen de bestaande ontginningsputten gebruikt worden voor het storten van niet-giftige stoffen en/of de opslag van gronden in functie van de eindafwerking.. Bij de vergunningsaanvraag dient aangegeven te worden hoe de eindafwerking in functie van de nabestemming zal gebeuren.

Na afwerking van het stortgebied is het gebied bestemd als bos.

25.7 Op de percelen in dit gebied is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. Voorkooprecht wordt gegeven aan het agentschap voor Natuur en Bos dat ressorteert onder het Vlaams gewest.



Artikel 26. Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen type I

26.1 Het gebied is bestemd voor het behoud en de uitbreiding van de bestaande socio-culturele voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van deze socio-culturele voorzieningen zijn toegelaten voor zover de totale bebouwde en/of verharde oppervlakte van het gebied niet meer bedraagt dan 8% van het totaal gebied en er maximaal één woning en één conciergewoning worden voorzien.

26.2 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

26.3 Bij vergunningsaanvragen voor werken, handelingen en wijzigingen aan de bestaande socio-culturele voorzieningen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.



Artikel 27. Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen type II

27.1 Het gebied is bestemd voor educatief onderwijs op gebied van landbouw, natuur en dierenzorg met bijhorende landbouwactiviteiten en één woongelegenheden.

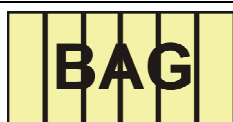
Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het functioneren van bovengenoemde functies zijn toegelaten voor zover de totale bebouwde oppervlakte van het gebied niet

meer bedraagt dan 10% van het totaal gebied.

27.2 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

27.3 Bij vergunningsaanvragen voor werken, handelingen en wijzigingen aan de bestaande socio-culturele voorzieningen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.



Artikel 28. Bouwvrij agrarisch gebied

28.1 Het gebied is bestemd voor de landbouw.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten met uitzondering van het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies.

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.



Artikel 29. Agrarisch gebied

29.1 Het gebied is bestemd voor landbouw.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.

Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van een landbouwbedrijf uitmaken.

In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van

mestverwerking. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

29.2 Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.

29.3 Het wijzigen van de functie van de bestaande agrarische bebouwing kan toegelaten worden, voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op:

- wonen, met een maximum van één eengezinswoning per gebouwencomplex;
- kantoor- of dienstenfunctie die aan het landbouwbedrijf of wonen complementair is, tot een maximum van 100 m², en waarbij de landbouw- of woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie;
- toeristisch-recreatieve verblijven die aan het landbouwbedrijf of wonen complementaire zijn, tot een maximum van 8 kamers of accommodaties, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;
- aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten;
- de opslag van allerlei materialen of materieel;
- een paardenhouderij, manège, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, dierenkliniek, tuinaanlegbedrijf, kinderboerderij of instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen.

De functiewijzigingen kunnen alleen toegelaten worden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het gaat om hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit;
- het nieuwe gebruik brengt de landbouwkundige bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven in de omgeving niet in het gedrang;
- de bestaande erfgoedwaarde van de bebouwing blijft ongeschonden of wordt verhoogd;
- de bestaande bebouwing is bouwfysisch geschikt voor het nieuwe gebruik zonder uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken. Het is de aanvrager, eigenaar of verwerver van een zakelijk recht op de gebouwen gedurende een periode van tien jaar na de vergunning tot wijziging van het gebruik niet toegestaan dergelijke werken uit te voeren.
- gedurende een periode van twee jaar voor de aanvraag van de functiewijziging werden geen uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken uitgevoerd.

29.4 Voor zover de landbouwbedrijfsvoering niet in het gedrang wordt gebracht is het toegelaten bestaande woningen te verbouwen of herbouwen binnen het vergunde volume of het uitbreiden van bestaande woningen, waarbij (1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is; en (2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft. De

woning wordt beschouwd als verkrot als ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen.

Als een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

Een uitbreiding kan - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen - alleen leiden tot een maximaal bruto bouwvolume van 1200 m³. Die uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijden.

Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.



Nabestemming bosgebied (aanduiding in overdruk)

29.5 Na stopzetting van de huidige landbouwactiviteiten in functie van het bestaande sociaal-economie-bedrijf Lochting Dedrie is het volledige gebied bestemd als bosgebied, zoals bepaald in artikel 25.



Artikel 30. Gebied voor wonen en voor landbouw

30.1. Het gebied is bestemd voor wonen, landbouw, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en aan het wonen verwante activiteiten. Onder aan het wonen verwante activiteiten worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

30.2. 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:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

30.3 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.



Artikel 31. Gemengd regionaal bedrijventerrein

31.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met de volgende hoofdactiviteiten:

- Productie, opslag en verwerking van goederen,
- Productie van energie,
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.

Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten:

- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen,
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage.

- Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel, - Bewerking en verwerking van mest en slib
Volgende activiteiten zijn niet toegelaten: - Kleinhandel, - Agrarische productie, - Autonome kantoren.
31.2 Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein zijn toegelaten.
31.3 Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m² zijn.
31.4 Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.
31.5 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden;
Artikel 32. Natuurgebied
32.1 Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten.
32.2 Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: – het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; – het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.
Artikel 33. Gebied voor de winning van oppervlakedelfstoffen met nabestemming bosgebied
33.1 Het gebied is bestemd voor de ontginning van klei. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het winnen en mechanisch behandelen van klei zijn toegelaten voor zover het tijdelijke infrastructuur betreft. Verwerking is uitgesloten

Als noodzakelijk voor de ontginning van klei en/of de kwalitatieve inrichting in functie van de nabestemming van het gebied, is het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse transportleidingen eveneens toegelaten.

33.2 Bij het ontginnen moet de ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van de ontginning op het gebied en de omgeving geminimaliseerd worden.

De aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor ontginning bevat de nodige informatie over de fasering van de ontginning, de eindafwerking met het oog op de nabestemming en de toepassing van de inrichtingsbepalingen.



Nabestemming bosgebied (aanduiding in overdruk)

33.3 Na ontginning is het volledige gebied bestemd als bosgebied, zoals bepaald in artikel 25.

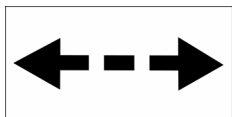


(aanduiding in overdruk)

33.4 In deze zone kunnen de bestaande ontginningsputten gebruikt worden voor het storten van niet-giftige stoffen en/of de opslag van gronden in functie van de eindafwerking.. Bij de vergunningsaanvraag dient aangegeven te worden hoe de eindafwerking in functie van de nabestemming zal gebeuren.

Na afwerking van het stortgebied is het gebied bestemd als bos.

33.5 Na de afwerking van het stortgebied is op de percelen in dit gebied een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. Voorkooprecht wordt gegeven aan het agentschap voor Natuur en Bos dat ressorteert onder het Vlaams gewest.



(symbolische aanduiding in overdruk)

Artikel 34. Langzaam-verkeersverbinding

34.1 Om functionele relaties te leggen wordt een verbinding gerealiseerd voor de zachte weggebruiker.

Een langzaam-verkeersverbinding over de N36 dient aangelegd te worden volgens de volgende principes:

- de langzaam verkeersverbinding wordt aangelegd als een (visuele) voortzetting van de bestaande dreven in het parkgebied ten noorden van de N36;
- de omrijfactor voor het oversteken van de N36 mag niet meer bedragen dan 1,5;
- de langzaam-verkeersverbinding fungeert tegelijkertijd als ecologische verbinding tussen de gebieden ten noorden en ten zuiden van de N36
- omwille van de combinatie van de langzaamverkeersverbinding met een ecologische verbinding over de N36 wordt deze uitgevoerd als brug.

Deelgebied 9 – stedelijk woongebied Maria 's Linde Roeselare



Artikel 35. Woongebied

35.1 Tot 1 januari 2010 is dit gebied bestemd als agrarisch gebied volgens het artikel 14. Vanaf 1 januari 2010 zijn de voorschriften van artikel 35.2 tot 35.6 van toepassing.

35.2 Dit gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

35.3 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:

- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
- De bestaande of gewenste woondichtheid.

Binnen dit gebied dient een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare gerealiseerd te worden.

35.4 Bij aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen voor projecten voor minimum 25 woningen en/of 1 hectare wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe de ecologische en natuurlijke inpassing van de Babillebeek zal gebeuren en hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

35.5 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

35.6 Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven en voor de bestaande bedrijven met aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten.

GON**Artikel 36. Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen**

36.1 Het gebied is bestemd voor een ziekenhuis, in combinatie met rust- en verzorgingstehuis en bijhorende complementaire voorzieningen.

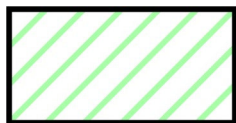
36.2 Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers en bezoekers;
- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;

36.3 Bij vergunningsaanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe de landschappelijke integratie en de ecologische en landschappelijke inpassing van de Plaatsbeek en Scheidingsbeek zal gebeuren, hoe een verkeersveilige ontsluiting wordt gegarandeerd, hoe de visuele afscherming ten opzichte van het zuidelijk open ruimtegebied zal gebeuren en hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

36.4 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden;



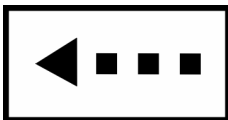
(aanduiding in overdruk)

36.5 Tussen het gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.



(symbolische aanduiding in overdruk)

36.6 Het gebied wordt ontsloten via een aan te leggen weg op de N36. Een ontsluiting via de omliggende woonstraten is, behalve voor langzaam verkeer en hulpdiensten niet toegelaten.

Deelgebied 11 – watergebonden bedrijventerrein en overslaggebied Schaapbrug Roeselare

WA

Artikel 37. Specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter

37.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met watergebonden karakter. Het watergebonden karakter bestaat uit het gebruik van de waterweg voor het vervoer van een substantiële hoeveelheid basisgrondstoffen en/of (half) afgewerkte producten of uit het gebruik van het water als onderdeel van het productieproces.

De hoofdactiviteiten van deze bedrijven zijn:

- Productie en verwerking van goederen,
- Productie van energie,
- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen,
- Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie,
- Logistiek complementaire en logistiek ondersteunende activiteiten inclusief exploitatie van intermodale en laad- en losinfrastructuur.
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage
- Verwerking en bewerking van mest,
- Verwerking en bewerking van slib.

Daarnaast kunnen de bestaande niet-watergebonden activiteiten behouden blijven en eventueel uitbreiden voor zover ze de goede inrichting en exploitatie van het watergebonden bedrijventerrein niet in het gedrang brengen.

37.2 Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter zijn toegelaten.

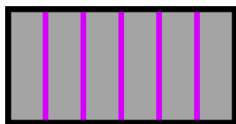
37.3 Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m² zijn.

37.4 Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

37.5 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

37.6 Bij aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Artikel 38. Gebied voor overslag

38.1 Het gebied is bestemd voor een overslagplaats, met name een gebied voor de uitwisseling tussen weg en water voor goederenvervoer.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de overslagplaats en bijhorende technische voorzieningen, gebouwen, evenals voor ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen en telecommunicatie infrastructuur.

Complementaire voorzieningen ondersteunend voor het functioneren van de overslagplaats zijn toegelaten.

38.2 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

38.3 Op de zuidoever van het kanaal wordt een verkeersveilige fietsverbinding aangelegd. Indien wordt aangetoond dat het technisch niet mogelijk is de veiligheid van fietsers te garanderen, kan de fietsverbinding worden omgelegd. De omrijfactor mag niet groter zijn dan 1,5.

38.4 De delen van dit gebied die na de inrichting en ingebruikname van dit gebied niet nodig zijn voor de overslag van goederen, krijgen de nabestemming specifiek regionaal bedrijventerrein voor watergebonden activiteiten conform artikel 37

Deelgebied 12 – regionaal bedrijventerrein Sasbrug Izegem

WA

Artikel 39. Specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter

39.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met watergebonden karakter. Het watergebonden karakter bestaat uit het gebruik van de waterweg voor het vervoer van een substantiële hoeveelheid basisgrondstoffen en/of (half) afgewerkte producten of uit het gebruik van het water als onderdeel van het productieproces.

De hoofdactiviteiten van deze bedrijven zijn:

- Productie en verwerking van goederen,
- Productie van energie,
- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen,
- Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie ,
- Logistiek complementaire en logistiek ondersteunende activiteiten inclusief exploitatie van intermodale en laad- en losinfrastructuur.
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage,
- verwerking en bewerking van mest,
- Verwerking en bewerking van slib.

Daarnaast kunnen de bestaande niet-watergebonden activiteiten behouden blijven en eventueel uitbreiden voor zover ze de goede inrichting en exploitatie van het watergebonden bedrijventerrein niet in het gedrang brengen.

39.2 Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter zijn toegelaten.

39.3 Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m² zijn.

39.4 Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

39.5 De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5000m². Uitzonderingen zijn toegestaan voor:

- Percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone,
- Percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen,
- Percelen met bedrijfsverzamelgebouwen,
- Een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen.

39.6 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden;

39.7 Op de zuidoever van het kanaal wordt een verkeersveilige fietsverbinding aangelegd. Indien wordt aangetoond dat het technisch niet mogelijk is de veiligheid van fietsers te garanderen, kan de fietsverbinding worden omgelegd. De omrijfactor mag niet groter zijn dan 1,5.

39.8 Bij aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

39.9. Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor wonen in bestaande woningen.

39.10 Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven en voor de bestaande bedrijven met aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten.



Artikel 40. Gemengd regionaal bedrijventerrein

40.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

- Productie, opslag en verwerking van goederen,
- Productie van energie,
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.

Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten:

- Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel.
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage,
- verwerking en bewerking van mest en slib,

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Kleinhandel,
- Agrarische productie,
- Autonome kantoren,
- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.

40.2 Regionale bedrijven met perceelsoppervlakte kleiner dan 5.000m² zijn toegelaten.

40.3 Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein zijn toegelaten.

40.4 Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m² zijn.

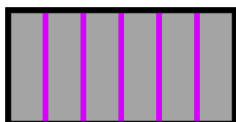
40.5 Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw zijn toegelaten.

40.6 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en

wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

40.7 Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven en voor de bestaande bedrijven met aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten.

40.8. Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor wonen in bestaande woningen.



Artikel 41. Gebied voor overslag

41.1 Het gebied is bestemd voor een overslagplaats, met name een gebied voor de uitwisseling tussen weg en spoorweg voor goederenvervoer.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de overslagplaats en bijhorende technische voorzieningen evenals voor ecologische verbindingen kruisende infrastructuur, leidingen en telecommunicatie infrastructuur.

Complementaire voorzieningen ondersteunend voor het functioneren van de overslagplaats zijn toegelaten.

41.2 De delen van dit gebied die na de inrichting en ingebruikname van dit gebied niet nodig zijn voor de overslag van goederen, krijgen de nabestemming specifiek regionaal bedrijventerrein voor watergebonden activiteiten conform artikel 39

41.3 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.



Artikel 42. Gebied voor spoorinfrastructuur

42.1 Dit gebied is bestemd voor spoorinfrastructuur en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van deze spoorinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van de ruimtelijke inpassing, ecologische verbindingen kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de verkeers- en vervoersinfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.

Deelgebied 13 – regionaal bedrijventerrein Top/Aurora Izegem

KH

Artikel 43. Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel

43.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met als hoofdactiviteit kleinhandel. Het betreft individuele grootschalige winkels, concentraties van grootschalige winkels én concentraties van kleinschalige winkels die zich als geheel ruimtelijk grootschalig manifesteren.

Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten:

- groothandel;
- de activiteiten van bestaande, stedenbouwkundig vergunde bedrijven,
- productie van energie.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- autonome kantoren,
- intensieve recreatieve bedrijven inclusief grootschalige attractieparken of grootschalige dagrecreatie,
- horeca.

43.2 Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel zijn toegelaten.

43.3 Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

43.4 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

43.5. Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor wonen in bestaande woningen.

AH

Artikel 44. Specifiek regionaal bedrijventerrein voor autohandel

44.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met als hoofdactiviteit handel in en herstel van auto's, vrachtwagens en moto's.

Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten:

- groothandel voor zover deze betrekking heeft op handel in voertuigen en onderdelen,
- kleinhandel voor zover deze betrekking heeft op handel in voertuigen en onderdelen,
- Activiteiten van de bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijven op het ogenblik van de definitieve vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan,
- Productie van energie.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- autonome kantoren,

- intensieve recreatieve bedrijven inclusief grootschalige attractieparken of grootschalige dagrecreatie,
- horeca.

44.2 Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het specifiek regionaal bedrijventerrein voor autohandel zijn toegelaten.

44.3 Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

44.4 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Deelgebied 14 – stedelijk woongebied Hazelaarstraat Izegem



Artikel 45. Woongebied

45.1 Tot 1 januari 2010 is dit gebied bestemd als agrarisch gebied volgens het artikel 14. Vanaf 1 januari 2010 zijn de voorschriften van artikel 45.2 tot 45.6 van toepassing

45.2 Dit gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

45.3 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:

- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- Een kwalitatieve buffering naar de N36 teneinde lawaaihinder en luchthinder tegen te gaan;
- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
- De bestaande of gewenste woondichtheid.

Binnen dit gebied dient een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare gerealiseerd te worden.

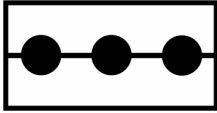
45.4 Bij aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen voor projecten voor minimum 25 woningen en/of 1 hectare wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

45.5 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden;

45.6 Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven en voor de bestaande bedrijven met aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten.



(symbolische aanduiding in overdruk)

Artikel 46. Hoogspanningsleiding

46.1 In het gebied, 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. 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.

Deelgebied 15 – stedelijk woongebied Hondemensmolenstraat Izegem



Artikel 47. Woongebied

47.1 Tot 1 januari 2010 is dit gebied bestemd als agrarisch gebied volgens het artikel 14. Vanaf 1 januari 2010 zijn de voorschriften van artikel 47.2 tot 47.6 van toepassing

47.2 Dit gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

47.3 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:

- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
- De bestaande of gewenste woondichtheid.

Binnen dit gebied dient een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare gerealiseerd te worden.

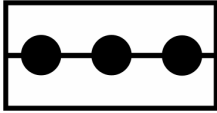
47.4 Bij aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen voor projecten voor minimum 25 woningen en/of 1 hectare wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

47.5 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden;

47.6 Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven en voor de bestaande bedrijven met aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten.



(symbolische aanduiding in overdruk)

Artikel 48. Hoogspanningsleiding

48.1 In het gebied, 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. 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.

Deelgebied 16 – regionaal bedrijventerrein Zandberg

GRB

Artikel 49. Gemengd regionaal bedrijventerrein

49.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

- Productie, opslag en verwerking van goederen,
- Productie van energie,
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten,
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage,
- verwerking en bewerking van mest en slib.

Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten:

- Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Kleinhandel,
- Agrarische productie,
- Autonome kantoren,
- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.

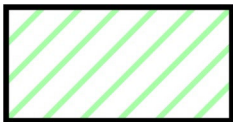
49.2 De zone ten westen van de Groenstraat is bestemd voor bedrijven met een oppervlakte van meer dan 5000 m²

49.3 Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein zijn toegelaten.

49.4 Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m² zijn.

49.5 Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

49.6 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden;



(aanduiding in overdruk)

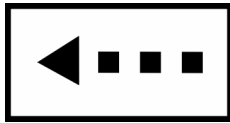
49.7 Tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de

inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.



(symbolische aanduiding in overdruk)

49.8 Het gebied wordt ontsloten via een aan te leggen weg op de N50. Een ontsluiting via de omliggende woonstraten is, behalve voor langzaam verkeer en hulpdiensten niet toegelaten.

49.9 Bij aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Deelgebied 17 – gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied Monument Ingelmunster



Artikel 50. Woongebied

50.1 Dit gebied is bestemd voor voor het behoud en de uitbreiding van de huidige bestaande regionale bedrijfsactiviteiten van de restauratie van gebouwen en onroerende goederen aan de Oostrozebekestraat te Ingelmunster. Daarnaast zijn wonen en de activiteiten van bestaande bedrijven toegelaten.

Nevenactiviteiten zijn enkel toegelaten in zoverre deze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van het bestaand regionaal bedrijf.

Indien de huidige bedrijfsactiviteiten worden stopgezet, geldt de nabestemming zoals geformuleerd in artikel 50.2 tot en met 50.5. Deze nabestemming geldt tevens bij gedeeltelijke stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten, voor die delen die bij gedeeltelijke stopzetting niet langer deel uitmaken van de bedrijfsvoering.

50.2 Dit gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

50.3 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:

- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
- De bestaande of gewenste woondichtheid.

Binnen dit gebied dient een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare gerealiseerd te worden.

50.4 Bij aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen voor projecten voor minimum 25 woningen en/of 1 hectare wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

50.5 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.



Artikel 51 Park

51.1 Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft een sociale functie.

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven en niet geschaad wordt.

Deelgebied 18 – regionaal bedrijventerrein Deefakker

GRB

Artikel 52. Gemengd regionaal bedrijventerrein

52.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

- Productie, opslag en verwerking van goederen,
- Productie van energie,
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.
- een rijopleidingscentrum

Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten:

- Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel,
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage,
- verwerking en bewerking van mest en slib.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Kleinhandel,
- Agrarische productie,
- Autonome kantoren,
- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.

52.2 Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein zijn toegelaten.

52.3 Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m² zijn.

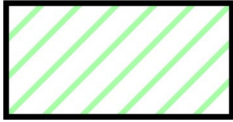
52.4 Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

52.5 De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5000m².
Uitzonderingen zijn toegestaan voor

- Percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone,
- Percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen,
- Percelen met bedrijfsverzamelgebouwen,
- Een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen.

52.6 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

52.7 Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning op percelen langs de N399 wordt de strook tussen de gebouwen en de N399 op een kwalitatieve manier ingericht. Hierbij wordt minstens 30% beplant met streekeigen bomen en struiken.



(aanduiding in overdruk)

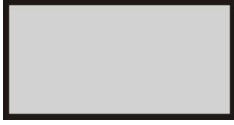
52.8 Tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

Deelgebied 19 – primaire weg II N36 Roeselare-Zuid

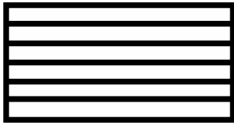


Artikel 53. Gebied voor weginfrastructuur

53.1 Dit gebied is bestemd voor weginfrastructuur en aanhorigheden.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van deze weginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van de ruimtelijke inpassing, ecologische verbindingen kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

59.2 Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de verkeers- en vervoersinfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.



(aanduiding in overdruk)

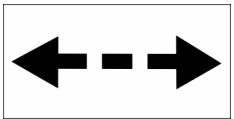
Artikel 54. Bouwvrije strook

54.1 In het gebied aangeduid met deze overdruk geldt een verbod om vergunningsplichtige gebouwen en constructies op te richten behalve werken, handelingen en wijzigingen voor: leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer,

54.2 In afwijking van de paragraaf hierboven, zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten in functie van:

- de aanleg van verhardingen in functie van parkeervoorzieningen en opslag in open lucht in deze gebieden die als grondkleur gemengd regionaal bedrijventerrein hebben,
- bestaande bebouwing en constructies, voor zover ze in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur.

In geval van onteigening wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit bovenvermelde werken en handelingen voortvloeit.



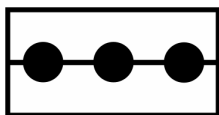
(symbolische aanduiding in overdruk)

Artikel 55. Langzaam-verkeersverbinding

55.1 Om functionele relaties te leggen wordt een verbinding gerealiseerd voor de zachte weggebruiker.

Een langzaam-verkeersverbinding over de N36 dient aangelegd te worden volgens de volgende principes:

- de langzaam verkeersverbinding wordt aangelegd als een (visuele) voortzetting van de bestaande dreven in het bosgebied ten noorden van de N36;
- de omrijfactor voor het oversteken van de N36 mag niet meer bedragen dan 1,5;
- de langzaam-verkeersverbinding fungeert tegelijkertijd als ecologische verbinding tussen de bosgebieden ten noorden en ten zuiden van de N36.



(symbolische aanduiding in overdruk)

Artikel 56. Hoogspanningsleiding

56.1 In het gebied, 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. 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.



Artikel 57. Bouwvrij agrarisch gebied

57.1 Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten met uitzondering van het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies.

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.



Artikel 58. Agrarisch gebied

58.1 Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.

Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van een landbouwbedrijf uitmaken.

In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestverwerking. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

58.2 Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;

- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.

58.3 Het wijzigen van de functie van de bestaande agrarische bebouwing kan toegelaten worden, voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op:

- wonen, met een maximum van één eengezinswoning per gebouwencomplex;
- kantoor- of dienstenfunctie die aan het landbouwbedrijf of wonen complementair is, tot een maximum van 100 m², en waarbij de landbouw- of woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie;
- toeristisch-recreatieve verblijven die aan het landbouwbedrijf of wonen complementaire zijn, tot een maximum van 8 kamers of accommodaties, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;
- aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten;
- de opslag van allerlei materialen of materieel;
- een paardenhouderij, manège, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, dierenkliniek, tuinaanlegbedrijf, kinderboerderij of instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen.

De functiewijzigingen kunnen alleen toegelaten worden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het gaat om hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit;
- het nieuwe gebruik brengt de landbouwkundige bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven in de omgeving niet in het gedrang;
- de bestaande erfgoedwaarde van de bebouwing blijft ongeschonden of wordt verhoogd;
- de bestaande bebouwing is bouwfysisch geschikt voor het nieuwe gebruik zonder uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken. Het is de aanvrager, eigenaar of verwerver van een zakelijk recht op de gebouwen gedurende een periode van tien jaar na de vergunning tot wijziging van het gebruik niet toegestaan dergelijke werken uit te voeren.
- gedurende een periode van twee jaar voor de aanvraag van de functiewijziging werden geen uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken uitgevoerd.

58.4 Voor zover de landbouwbedrijfsvoering niet in het gedrang wordt gebracht is het toegelaten bestaande woningen te verbouwen of herbouwen binnen het vergunde volume of het uitbreiden van bestaande woningen, waarbij (1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is; en (2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft. De woning wordt beschouwd als verkrot als ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen.

Als een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

Een uitbreiding kan - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen - alleen leiden tot een maximaal bruto bouwvolume van 1000 m³. Die uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijden.

Het aantal wooneenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.



(aanduiding in overdruk)

Artikel 59. Zone voor Mandelvallei

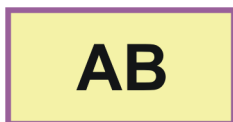
59.1 In de zone aangeduid met deze overdruk dient de Mandelvallei behouden, aangelegd en beheerd te worden als een structurerend groenelement binnen het bouwvrij agrarisch gebied zoals bepaald in artikel 64.

Deze zone wordt aangelegd in functie van de instandhouding, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden eigen aan een beekvallei. Aanleg van constructies in functie van waterberging en waterzuivering zijn toegelaten, mits deze landschappelijk geïntegreerd worden.

In het gebied zijn geen stedenbouwkundige handelingen als bedoeld in artikel 99, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening toegelaten, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Dit verbod is niet van toepassing op:

- werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheer van de beek, volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw;
- werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor de realisatie van bufferbekkens en rietvelden, volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw;
- de aanleg, het inrichten of uitrusten van wegen in waterdoorlatende verharding voor fietsen of wandelen, op een afstand van minimum 15 m landinwaarts gemeten vanaf de bovenste rand van de beek;
- de aanleg, het inrichten of uitrusten van doorkruisingen van de zone, door wegen voor gemotoriseerd verkeer in functie van de interne ontsluiting tussen het stedelijk parkgebied en het gebied voor stedelijke ontwikkeling.



Artikel 60. Agrarische bedrijvenzone

60.1 Het gebied is bestemd voor de inplanting van agrarische bedrijven, in het bijzonder glastuinbouw

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Daarnaast zijn de woningen van de exploitanten en de gemeenschappelijke aanvullende voorzieningen voor die bedrijven toegelaten.

60.2 Bij de inrichting van dit gebied en bij elke vergunningsaanvraag wordt rekening gehouden met de ecologische en natuurlijke inpassing van de Klauwaertbeek

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

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan een fasering van de ontwikkeling van de agrarische bedrijvenzone. In de inrichtingsstudie wordt rekening gehouden met de ecologische en natuurlijke inpassing van de Klauwaertbeek. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe

vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

GRB

Artikel 61. Gemengd regionaal bedrijventerrein

61.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met de volgende hoofdactiviteiten:

- Productie, opslag en verwerking van goederen,
- Productie van energie,
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.

Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten:

- Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel,
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage,
- Verwerking en bewerking van mest en slib,
- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Kleinhandel,
- Agrarische productie,
- Autonome kantoren.

61.2 Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein zijn toegelaten.

61.3 Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m² zijn.

61.4 Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

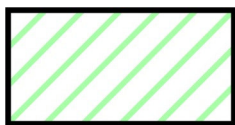
61.5 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden;

61.6 Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven, voor woningen, en voor de bestaande bedrijven met aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten.

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

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. In de inrichtingsstudie wordt rekening gehouden met de ecologische en natuurlijke inpassing van de Klauwaertbeek. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de

toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



(aanduiding in overdruk)

61.8 Tussen de bedrijven en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.



(symbolische aanduiding in overdruk)

61.9 De ontsluitingswegen van de bedrijventerreinen worden aangelegd volgens de op het plan aangeduide symbolische lijn.



(aanduiding in overdruk)

61.10 Tussen de bedrijven en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, en landschappelijke inpassing. De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.



Artikel 62. Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

62.1 Het gebied is bestemd voor afvalverwerkende en recyclende activiteiten.

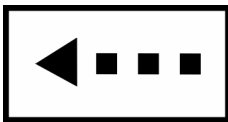
Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten:

- verwerking en bewerking van mest en slib,
- productie van energie,
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen,
- grondopslag en grondbewerking en –verwerking.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- productie en verwerking van goederen,
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten,
- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel,
- autonome kantoren,
- kleinhandel,
- agrarische productie.

62.2 Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.
62.3 Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m ² zijn.
62.4 Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m ² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw zijn toegelaten.
62.5 De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5000m². Uitzonderingen zijn toegestaan voor – Percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone, – Percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen, – Percelen met bedrijfsverzamelgebouwen, – Een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen.
62.6 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.
62.7 Bij elke vergunningsaanvraag wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe rekening gehouden wordt met de ecologische en natuurlijke inpassing van de Klauwaertbeek, hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.
(aanduiding in overdruk) 62.8 Tussen het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, en landschappelijke inpassing. De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.



(symbolische aanduiding in overdruk)

62.9 De ontsluitingswegen van de bedrijventerreinen worden aangelegd volgens de op het plan aangeduide symbolische lijn.

Deelgebied 21 – op te heffen reservatiestrook



(aanduiding in overdruk)

Artikel 63. Op te heffen reservatiestrook

Op te heffen reservatiestrook