



ZONNEBEKE RUP MALENGIER

MAART 2023

ontwerp

plan.id. RUP_33037_214_00024_00001



algemeen directeur

Geert Sanders

coördinator

ruimtelijke planning en mobiliteit

David Vandecasteele

ruimtelijk planner(s)

Nele Vanderstraeten

datum

aanpassing | fase

oktober 2021

opmaak startnota

januari 2022

afwerken startnota (effectenbeoordeling)

april 2022

startnota - publieke raadpleging

oktober 2022

opmaak scopingnota

oktober 2022

opmaak voorontwerp

maart 2023

opmaak ontwerp



het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 15 mei 2023
de algemeen directeur, de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente



INHOUD

stedenbouwkundige voorschriften 6

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN 7

ARTIKEL 1: ZONE VOOR BEDRIJVGHEID 9

ARTIKEL 2: GROENBUFFER 14



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Werken / constructies in functie van openbaar nut</p> <p>Werken en constructies in functie van openbaar nut kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de desbetreffende bestemmingszone.</p> <p>2 Waterbeheersing</p> <p>Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij realisatie van bebouwing en/of verharding moeten de volgende maatregelen genomen worden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verhardingsoppervlaktes dienen waterdoorlatend (incl. waterdoorlatende fundering) te zijn, tenzij de afvoer van het regenwater rechtstreeks kan afgevoerd worden naar de volle grond op eigen terrein. De verhardingsoppervlaktes dienen te worden aangelegd in stofvrije materialen.• Niet waterdoorlatende materialen zijn enkel toegelaten indien dit om stabiliteitsredenen of (milieu)technische redenen vereist is.• Parkeren van personenwagens in open lucht dient steeds op waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering te gebeuren om een maximale infiltratie van hemelwater te bekomen.• Het hergebruik van opgevangen regenwater dient maximaal te worden nagestreefd.• De afvoer van het hemelwater op de daken van de gebouwen moet worden opgevangen in een voldoende gedimensioneerde buffervoorziening.• Maximale infiltratie en herbruik van hemelwater wordt nagestreefd voor lozing.• De aanleg van de nodige voorzieningen voor het vertraagd afvoeren, infiltratie en buffering van het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten en gebouwen is in elke zone toegelaten.	<p>Het volledige plan valt onder de gebiedsaanduiding categorie bedrijvigheid.</p> <p>Teneinde de riolering niet onnodig te belasten met hemelwater moeten bij de realisatie van bebouwing en/of verharding maatregelen genomen te worden om de afvoer ervan maximaal op te vangen. Hetzij naar open bufferzones/groenzones, hetzij naar een gesloten bufferbekken op eigen terrein. Er dient ingezet te worden op een maximale infiltratie van het hemelwater (op voorwaarde dat het hemelwater door het bedrijf op geen enkele manier wordt vervuild). Maximale herbruik wordt nagestreefd.</p> <p>De bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven. Afvloeien van hemelwater naar aanpalende onverharde zones voor infiltratie mag enkel op de eigen terreinen plaats vinden. Het kan niet de bedoeling zijn buurpercelen wateroverlast te bezorgen.</p> <p>Waterlopen, grachten, infiltratie- en buffervoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd. Bij het aanleggen van buffervoorzieningen moet voldoende rekening gehouden worden met de (voorjaars-)grondwaterstand (het volume ingenomen door grondwater is immers niet meer beschikbaar voor de berging van hemelwater).</p>

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>3 bestaande constructies</p> <p>Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, verhardingen en andere elementen die in hoofdzaak regelmatig werden vergund kunnen gehandhaafd blijven. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie geschieden. Deze kunnen onderhouden en instand gehouden worden mits dit stedenbouwkundig verantwoord is.</p> <p>Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er in feite sprake is van herbouw of nieuwbouw, dienen de voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.</p> <p>4 inrichtingsplan</p> <p>Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning dient een inrichtingsplan van de volledige site toegevoegd te worden aan het dossier. Hierbij dient de bestaande toestand en de gewenste toestand minimaal volgende aspecten te verduidelijken:</p> <ul style="list-style-type: none">• ontsluiting en toegang tot de site• interne circulatie• parkeerplaatsen (auto + fiets)• inrichting van de groenzones (gedetailleerd beplantingsplan)• inrichting van de overige verharde zones• materialisatie van de gebouwen• gedetailleerd afwateringsplan	<p>Dit omvat de verduidelijking van de laad- en loszones, ontsluiting en circulatie bezoekers en werknemers. De aanduiding van (de locatie, afmetingen, materialisatie) parkeerplaatsen voor bezoekers en werknemers.</p> <p>Een gedetailleerd beplantingsplan dient de plantafstand, de plantsoort en ingeval van heraanplant of aanplant dient de plantmaat verduidelijkt te worden.</p> <p>Bij de aanduiding van de verharde zones dient de oppervlakte, afmetingen, materiaalgebruik verduidelijkt te worden op de plannen. Er dient eveneens verduidelijkt te worden hoe de afwatering zal gebeuren (waterdoorlatend, afloop naar onverharde ruimtes, opvang, ...).</p>

ARTIKEL 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemmingsvoorschriften</p> <p>1.1 hoofdbestemming De gronden zijn bestemd voor bedrijvigheid voor het op vandaag gevestigde bedrijf met de huidige bedrijfsactiviteiten. Dit behelst eveneens alle noodzakelijke uitrustingen en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering. Op onderhavige site is wordt de oppervlakte voor eventuele toonzaal beperkt tot een totale maximale vloeroppervlakte van 400m².</p> <p>Op onderhavige site is er 1 bedrijfswoning toegelaten. Ingeval van herbouw/nieuw bouw dient de bedrijfswoning geïntegreerd te worden in de bedrijfsgebouwen, dit hoofdzakelijk op de verdieping en met een maximale vloeroppervlakte van 200m².</p> <ul style="list-style-type: none">• Specifieke bepalingen rond Seveso - inrichtingen: Bedrijven of inrichtingen die erop gericht zijn brandstoffen op te slaan en/of het verkopen van chemische producten of andere, potentieel zeer brandbare, giftige en/of explosieve producten waarvoor speciale vergunningen noodzakelijk zijn, zijn verboden. <p>1.2 nevenbestemming Detailhandel is niet toegelaten.</p> <p>2 inrichtingsvoorschriften</p> <p>2.1 inplanting gebouwen Minimale inplanting van de gebouwen op:</p> <ul style="list-style-type: none">• 4,00 meter van de groenbuffer (artikel 2)• 12,00 meter van de Nonnebossenstraat	<p>De huidige activiteiten omvatten verkoop en/of herstelling van machines en materialen aan de landbouwcentor.</p> <p>Onder noodzakelijke voorzieningen i.f.v. bedrijfsvoering wordt onder meer verstaan: noodzakelijke kantoren, toonzaal, uitstalruimten, werkplaats (hersteldienst, atelier), leslokalen, opslagruimten, EHBO- ruimten, sociale uitrustingen, milieutechnische installaties, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad - en losplaatsen, stapelplaatsen, groenbufferstroken,</p> <p>Op huidige site is 1 bedrijfswoning gelegen. Ingeval deze woning verdwijnt dan is het toegelaten om een nieuwe bedrijfswoning te integreren op de site. In functie van zuinig ruimtegebruik dient de nieuwe woning geïntegreerd te worden in de bedrijfsbebouwing. Dit hoofdzakelijk op de verdieping, beperkte ruimtes en toegang tot de woning kan gelijkvloers ingericht worden</p> <p>Seveso- inrichtingen zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van het Samenwerkingsakkoord.</p> <p>De bouwaftand ten aanzien van de rooilijn (Nonnebossenstraat) is 12,00m = achteruitbouwstrook.</p>

ARTIKEL 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.2 gabarit gebouwen</p> <p>De maximale bouwhoogte is 12,00 meter. Een uitzondering buiten het toegelaten gabarit is enkel toegelaten voor schoorstenen, en andere beperkte technische voorzieningen.</p> <p>Voorzieningen hoger dan de dakrand dienen ingeplant te worden om minimum een zelfde afstand van de contour van het plan als hun hoogte.</p> <p>Dakvorm is vrij.</p> <p>2.3 esthetiek gebouwen</p> <p>Binnen onderhavige zone dient een kwalitatieve architectuur te worden gehanteerd.</p> <ul style="list-style-type: none">materialen: Alle constructies, zowel hoofd - als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit kwalitatieve materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze een samenhangend geheel vormen. Het gebruik van felle kleuren van de gevelwanden kan niet toegelaten worden, er moet maximaal gestreefd worden naar een afwisseling van harmoniserende kleurkeuze. De materialen dienen zo gekozen te worden dat zij een akoestische isolatie vormen.<p>Er dient speciale aandacht te gaan naar de vormgeving en het materiaalgebruik van de bebouwing aan de straatzijde. Deze bebouwing dient een kwalitatieve en attractieve architectuur te vertonen, dit ter ondersteuning van de beeldkwaliteit ten aanzien van de openbare weg.</p><ul style="list-style-type: none">Installaties: Installaties die horen bij de bebouwing of het gebruik ervan (vb. verwarmings- of koelinstallaties, ...) dienen aan te sluiten bij de bebouwing en mogen niet in het zicht worden opgesteld.	

ARTIKEL 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none">• publiciteit en reclame <p>De naamgeving en publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet zo opgevat worden dat ze een architecturale consistentie vertoont met de bijhorende gevel(s). Deze dient harmonieus en in ondergeschikte orde te worden ingewerkt.</p> <p>De naamgeving en reclame dient aangebracht te worden tegen de gevel van het gebouw. Maximaal 15 m² geveloppervlakte mag voor publiciteit worden ingenomen. Per zijde van het plangebied mag de naam en/of het logo één maal worden aangebracht.</p> <p>Klemtoonverlichting is enkel toegestaan in functie van aanlichten van naam en/of logo. Enkel losse letters en logo's mogen inwendig verlicht worden. Lichtbronnen moeten onzichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Lichtbronnen zijn enkel toegelaten aan de zijde rakend aan de Nonnebossenstraat.</p> <p>Neonverlichting, opwaarts gerichte lichtbronnen, flits- of knipperlichten en lichtkranen en aanverwanten zijn niet toegelaten.</p> <p>2.4 circulatie en parkeren</p> <p>Bij iedere aanvraag omgevingsvergunning dient een circulatieplan en parkeerplan toegevoegd te worden van onderhavige site.</p> <ul style="list-style-type: none">• circulatie <p>De toegang(en) en uitgang(en) dienen overzichtelijk en verkeersveilig ingericht te worden. De circulatie op het bedrijventerrein dient doordacht, verkeersveilig, overzichtelijk en leesbaar te zijn voor alle weggebruikers. Eventuele laad- en losplaatsen voor vrachtwagens dienen op eigen terrein voorzien te worden en dienen aangeduid te worden op het plan.</p> <p>Er kunnen geen nieuwe verbindingen tussen onderhavige zone en de openbare weg toegelaten worden. De bestaande ontsluitingen kunnen wel heringericht of verschoven worden zodat de toegang(en) en uitgang(en) kunnen gereduceerd worden.</p>	<p>Niet storend voor de omgeving: de publiciteit moet steeds ondergeschikt blijven en mag het uitzicht van de gebouwen niet domineren.</p> <p>De verharding dient aangelegd te worden conform de voorwaarden opgenomen in de algemene bepalingen artikel 0.2. Waterbeheersing.</p> <p>Algemene doelstelling is om een overzichtelijke en duidelijke ontsluiting te bekomen. Dit door 1 toegang (ifv de bedrijvigheid) te bekomen en 1 uitgang (ifv de bedrijvigheid).</p>

ARTIKEL 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none">• fietsen Er dient een overdekte fietsenstalling of bergruimte voorzien te worden voor werknemers van onderhavige site. De fietsenstalling dient op een verkeersveilige plek ingericht te worden, dit nabij de ingang van de gebouwen.• parkeren Er dient een voldoende parkeeraanbod voor onderhavige site op eigen terrein ingericht te worden. Dit dient de volledige parkeerbehoefte van bezoekers en werknemers te omvatten. Er dienen minimaal 7 parkeerplaatsen voorzien te worden, dit ten behoeve voor werknemers en/of bezoekers. Parkeerplaatsen dienen gebundeld voorzien te worden (minimaal per 3). <p>2.5 inrichting van de niet-bebouwde delen</p> <ul style="list-style-type: none">• omgevingsaanleg Binnen onderhavige zone dient de niet bebouwde ruimte kwalitatief en duurzaam ingericht te worden. Dit voor wat betreft de vormgeving als de materialisatie. De niet-bebouwde delen van de percelen binnen onderhavige bestemmingszone kunnen ingericht worden als parking, rijstroken, inritten, uitstalruimte, laad- en losplaatsen, bufferbekkens/ruimte voor water en groenzones. De groenaanleg dient doordacht te gebeuren. De beplanting dient streekeigen en inheems te zijn. De aanleg dient vakkundig uitgevoerd en onderhouden te worden.	<p>De verharding dient aangelegd te worden conform de voorwaarden opgenomen in de algemene bepalingen artikel 0.2. Waterbeheersing.</p>

ARTIKEL 1: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none">• Achteruitbouwstrook <p>De achteruitbouwstrook betreft de zone langsheen de Nonnenbosstraat. Deze ruimte dient kwalitatief ingericht te worden. De zone dient maximaal als een groene ruimte ingericht te worden. Enkel volgende verhardingsoppervlaktes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">• strikt noodzakelijke verhardingen in functie van ontsluiting naar de gebouwen en toeritten• parkeerplaatsen voor bezoekers• uitstalruimte voor landbouwvoertuigen ter hoogte van de toonzaal.• 1 parkeerruimte vrachtwagen <p>Minimaal dient er een groene afscheiding tussen de verharde ruimte en de Nonnenbosstraat ingericht te worden (m.u.v. toeritten).</p> <ul style="list-style-type: none">• Stapelen van materialen in open lucht <p>Stapelen en opslag van producten, grond- en afvalstoffen dient maximaal binnen bedrijfsgebouwen georganiseerd te worden.</p> <p>Stapelen en opslag buiten de bedrijfsgebouwen is toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Er is geen opslag van materialen in openlucht toegelaten in de achteruitbouwstrook.• er moet een visuele afscherming zijn t.o.v. het openbaar domein• de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende omgeving• opslag van materialen die onderhevig zijn aan verstuiwing door de wind is niet toegestaan• De stapelhoogte van materialen ten behoeve van het bedrijf mag maximum 6,00m bedragen.	

ARTIKEL 2: GROENBUFFER

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>De gronden aangegeven binnen onderhavige bestemmingszone zijn bestemd voor de aanleg van een groene inkleding van het bedrijf naar het landschap toe.</p> <p>2 inrichting en beheer</p> <p>2.1 groenbuffer</p> <p>In deze zone geldt een bouwverbod. Ook het stapelen van goederen en het verhar den van de oppervlakte is verboden.</p> <p>De zone dient integraal aangeplant te worden met een dichte en gesloten beplanting van streekeigen en inheemse beplanting. Dit onder de vorm van struiken, laag-en/of hoogstammig groen.</p> <p>Als uitzondering is het toegelaten om</p> <ul style="list-style-type: none">• een buffervolume ifv waterbeheersing in onderhavige zone aan te leggen indien geen afbreuk ontstaat aan de landschappelijke inkleding. Deze uitzondering is niet toegelaten in de eerste 5 meter grenzend aan de contour van het RUP.• aanleggen van keer- en veiligheidsmuur indien geen afbreuk ontstaat aan de bestemming en inrichting van onderhavige zone. Tussen de muur en perceels-grens dient minimaal voldoende ruimte te resteren voor een kwalitatieve aanleg en instandhouding van een streekeigen haag. <p>De groenaanplant dient op een ecologische, ordentelijke en vakkundige manier ge-realiseerd en in stand te worden gehouden, zodat deze ten allen tijde haar functie kan vervullen.</p>	<p>Deze buffer dient om:</p> <ul style="list-style-type: none">• Het bedrijf visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte land-schappelijk inkleding te bekomen.• Een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving.• Te beletten dat dit bedrijf zijn activiteiten (stapelen, parkeren, ...) uitbreidt naar de aanpa-lende percelen. <p>Het is niet toegelaten om deze zone te verharden (incl. grasdallen).</p>