

RUP Debaene
Gemeente Heuvelland
Verordenend deel
Stedenbouwkundige voorschriften

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



Colofon

Opdracht

RUP "Debaene"

Opdrachtgever

Gemeente Heuvelland
Bergstraat 24
8950 Heuvelland

Opdrachthouder

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
T: +32(0)3 221 55 00
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer

4245413011

Projectmedewerkers

Evy De Wilde, Adviseur ruimte en beleid – Ruimtelijk planner

Alexander Maekelberg, Lead business development – Ruimtelijk planner

Datum	Auteur	Status/ revisie	Vrijgave
5 maart 2021	EDW, AMA	OSV	AMA
10 mei 2021	EDW, AMA	Rev01	AMA

Inhoudsopgave

Blz

0	Artikel 0 – Algemene bepalingen	1
0.1	Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met en opgeheven worden door voorliggend RUP	1
0.2	Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP	1
0.3	Bestaande constructies en verhardingen	1
0.4	Nieuwe gebouwen en constructies	1
0.5	Schaal en maatvoering	2
0.6	Kwaliteit	2
0.7	Integraal waterbeheer	2
0.8	Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen	3
0.9	Begrippen	3
1	Zone voor lokale bedrijvigheid	5
1.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	5
1.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	6
2	Zone voor landschapsbuffer	9
2.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	9
2.2	INRICHTINGS- EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN	9
11	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	11
3.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	11
3.2	INRICHTINGS- EN BEHEERVOORSCHRIFTEN	11

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>0.1 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met en opgeheven worden door voorliggend RUP</p> <p>De voorschriften van het gewestplan Ieper-Poperinge (K.B. 1/08/1979) en het sectoraal BPA Zonevreemde bedrijven deelgebied nr. 2 (M.B. 14/07/2003), voor de delen die gelegen zijn binnen de plancontour, worden opgeheven door voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>	
<p>0.2 Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP</p> <p>Het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften hebben een verordenende kracht. De toelichting bij de voorschriften dient als richtinggevende interpretatie van de voorschriften te worden gelezen. Deze toelichting is echter niet verordenend.</p>	
<p>0.3 Bestaande constructies en verhardingen</p> <p>Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies en verhardingen vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen, voor zover de aanvraag betrekking heeft op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken; - het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume. 	
<p>0.4 Nieuwe gebouwen en constructies</p> <p>Alle constructies en gebouwen op te richten langsheen het openbaar domein, kunnen slechts gerealiseerd worden, indien dit voldoende is aangelegd en uitgerust.</p>	

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>0.5 Schaal en maatvoering</p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het Grootschalig Referentie Bestand (GRB). De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p>	
<p>0.6 Kwaliteit</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, kwalitatieve inrichting van zowel bebouwde als niet-bebouwde delen, afstemming op het schaalniveau van de omgeving en de impact op de verkeerssituatie.</p> <p>Voor de beoordeling van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat voldoende aandacht werd besteed aan kwaliteitscriteria.</p>	<p>De principes van duurzaam bouwen staan voorop: alle gebouwen moeten kwalitatief van hoog niveau zijn wat betreft uitstraling, gebruik en onderhoud. De volgende criteria worden meegenomen bij de beoordeling: opbouw, indeling en vormgeving van het gebouw, comfort, licht en verluchting, energieprestaties, duurzame materialen,</p> <p>Voor alle nieuwe gebouwen worden maatregelen genomen voor een efficiënt energiegebruik, ruimtegebruik en afvalwaterbeheer en voor de opvang en buffering en mogelijk hergebruik van het hemelwater.</p>
<p>0.7 Integraal waterbeheer</p> <p>In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.</p> <p>Langsrachten moeten maximaal geherwaardeerd te worden.</p>	<p>De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.</p> <p>De Provinciale Verordening inzake baangrachten is van toepassing.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>0.8 Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen</p> <p>In alle zones voorzien in dit plan mogen inrichtingen van openbaar nut zoals infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen of waterbeheer opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving.</p>	<p>Infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen: elektriciteit, water, gas, telefoon,</p> <p>Met gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen worden bedoeld: lokalen voor verenigingen, elektriciteitscabine,</p>
<p>0.9 Begrippen</p> <p>Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Terreinbezetting</u>: de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het globale terrein of de kavel. Verhardingen worden niet meegerekend als bezetting/bebouwing. - <u>Bestemming</u>: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kavelddeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. - <u>Bouwhoogte</u>: de totale hoogte van het bouwwerk, verticaal gemeten tussen de snijding van het maaiveld met de voorgevel, gemeten ter hoogte van de laagst gelegen zijgevel, en de nok. - <u>Hoofdbestemming</u>: de hoofdbestemming is de verplicht te realiseren bestemming voor de gebouwen die voorkomen in de desbetreffende zone. - <u>Kroonlijst</u>: de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak. - <u>Kroonlijsthoogte</u>: de afstand, verticaal gemeten tussen de snijding van het maaiveld met de voorgevel, gemeten ter hoogte van de laagst gelegen zijgevel, en de bovenzijde van de kroonlijst. - <u>Nevenbestemming</u>: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming, een kleinere oppervlakte inneemt en zonder aanwezigheid van de hoofdbestemming niet wordt toegelaten. - <u>Nok</u>: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw. 	

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> - <u>Rooilijn</u>: de huidige of de toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. - <u>Verharding</u>: alle bodembedekkingsmaterialen, zowel waterdoorlatende als niet-waterdoorlatende, en behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder/niet waterdoorlatend maken t.o.v. de oorspronkelijke bodem. Waterdoorlatende verhardingen op een niet-waterdoorlatende fundering worden als ondoorlatend beschouwd. - <u>Verhardingsgraad</u>: de verhouding verharding (exclusief de bebouwde oppervlakte) en de totale oppervlakte niet-bebouwde ruimte. - <u>Zone</u>: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is. 	

1 Zone voor lokale bedrijvigheid

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Categorie van gebiedsaanduiding: Bedrijvigheid	
1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
<p><u>Hoofdbestemming</u> Deze zone is bestemd voor lokale ambachtelijke bedrijvigheid, waaronder wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Productie, verwerking, bewerking, onderhoud en herstellingen van goederen; - Agrarische en para-agrarische activiteiten, inclusief groothandel in de agrarische sector. <p>De bedrijfsactiviteiten binnen de bestemmingszone worden als ruimtelijk maximum aanzien voor de omgeving. Uitbreiden van de activiteiten buiten de bestemmingszone is niet mogelijk. De activiteiten dienen zich te integreren binnen de omgeving.</p> <p>Bestaande vergunde bedrijfsgebouwen kunnen blijven bestaan. Verbouwen en herbouwen is toegestaan.</p> <p><u>Nevenbestemming</u> Volgende activiteiten en handelingen zijn toegelaten als nevenbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een kantoorruimte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit en voor zover het geen intensieve loketfunctie heeft. Autonome dienstverlenende bedrijven en kantoren zijn niet toegelaten; - Eén bedrijfswoning, al dan niet geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Milieubelastende activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden. - Bedrijven die een abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids-, geur- en trillingshinder veroorzaken. 	<p>Binnen de huidige activiteiten is het aandeel herstellingen groter dan deze van assemblage.</p> <p>Groothandel in de agrarische sector: installaties, accessoires en verbruiksartikelen bedoeld voor de agrarische sector.</p> <p>De loketfunctie staat in relatie tot de werking van het bedrijf, zijnde het onthaal van leveranciers en afnemers, zakencontracten in functie van de bedrijvigheid.</p> <p>Hieronder worden milieubelastende activiteiten verstaan die de bedrijfstakken overstijgen, zoals het plaatsen van grote opslagtanks of opslaan van gevaarlijke stoffen.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen mogen opgericht worden voor zover ze voldoen aan de bouwvoorschriften van de betreffende zone en mits deze in hun exploitatie geen hinder betekenen voor het normale functioneren van de betreffende bestemmingszone.</p>	
<p>1.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p>	
<p>1.2.1 Inplantingsvoorschriften</p> <p>De bebouwing mag binnen onderhavige bestemmingszone vrij ingeplant worden, voor zover ruimtelijk verantwoord en op voorwaarde dat de van toepassing zijnde voorbouwlijn langsheen de Nieuwkerkestraat wordt gerespecteerd. De voorbouwlijn ligt op min. 13m uit de as van de rijweg.</p> <p>De bebouwing dient maximaal gegroepeerd te worden.</p> <p>Efficiënt ruimtegebruik dient zoveel mogelijk nagestreefd te worden.</p>	
<p>1.2.2 Maximale terreinbezetting en verhardingsgraad</p> <p>Maximaal 45% van de bestemmingszone mag ingenomen worden door bebouwing. De bebouwing in functie van de hoofdactiviteiten bedraagt maximaal 40% van de bestemmingszone.</p> <p>Maximaal 40% van de bestemmingszone mag verhard worden met niet-waterdoorlatende materialen.</p>	
<p>1.2.3 Bouwhoogte en dakvorm</p> <p>De dakvorm van alle bouwvolumes is plat of hellend. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, bedraagt de dakhelling max. 55°. De hoofdrichting van de nok is vrij te kiezen.</p> <p>Volgende totale bouwhoogtes dienen te worden gerespecteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bebouwing in functie van de hoofdactiviteiten heeft een totale bouwhoogte van max. 6,00m. Voor de helft van de maximaal bebouwbare oppervlakte is een totale bouwhoogte tot 9,70m toegestaan. - De bebouwing in functie van de nevenactiviteiten heeft een totale bouwhoogte van max. 6,00m. 	<p>De totale bouwhoogte is de kroonlijsthoogte bij platte daken en de nokhoogte bij hellende daken.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>1.2.4 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte</p> <p>De niet-bebouwde ruimte tussen de rooilijn en voorbouwlijn dient kwalitatief ingericht te worden. Deze zone mag niet ingericht worden als parking, laad- en losplaats, stapelplaats of openlucht showroom.</p> <p>De niet bebouwde delen van de bestemmingszone kunnen ingericht worden als parking, in- en uitritten, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen en groenzones.</p> <p>Verhardingen dienen maximaal uitgevoerd in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering en voldoende onverharde randzones zodat infiltratie van afstromend hemelwater mogelijk blijft, dit alles onder de strikte voorwaarde dat de bedrijfsactiviteit geen aanleiding geeft tot een verhoogd risico op bodem- en grondwaterverontreiniging.</p> <p>Afvloei van hemelwater naar aanpalende onverharde zones voor infiltratie mag enkel op eigen terrein plaatsvinden.</p> <p>Grachten en buffervoorzieningen worden in open profiel aangelegd.</p>	<p>Een open profiel zorgt voor betere mogelijkheden tot controle werking en onderhoud.</p>
<p>1.2.5 Representativiteit</p> <p>Binnen onderhavige zone dient een kwalitatieve architectuur te worden gehanteerd. Materiaal- en kleurgebruik worden dermate gekozen zodat de bouwvolumes zich maximaal integreren in de omgeving. Het gebruik van fel blinkende materialen, behoudens kleine accenten, is niet toegelaten.</p> <p>De bebouwing in functie van de nevenactiviteiten dient zich qua structuur en materialisatie te onderscheiden van de bebouwing voor hoofdactiviteiten.</p>	
<p>1.2.6 Bepalingen omtrent publiciteit</p> <p>Publiciteit in de vorm van vrijstaande uithangborden of verwerkt in de gevel is toegelaten, en dienen zich te beperken tot de bekendmaking van de bedrijvigheid. Volgende bepalingen gelden hierbij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de maximale hoogte van de constructie is de kroonlijsthoogte; - de maximale oppervlakte bedraagt 20m²; 	

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> - de inplanting vindt plaats op de voor- of zijgevel, of op een publiciteitspaneel dat opgericht wordt aan de grens met het openbaar domein; - lichtpanelen zijn niet toegelaten. Neerwaarts verlichting in functie van het belichten van publiciteit daarentegen wel, teneinde lichtpollutie tot een minimum te beperken. 	
<p>1.2.7 Ontsluiting</p> <p>De bestemmingszone wordt ontsloten via een gebundelde in- en uitrit.</p>	
<p>1.2.8 Parkeren</p> <p>Er dient voorzien te worden in de eigen gegenereerde parkeerbehoefte.</p> <p>De parkeerplaatsen dienen gebundeld voorzien te worden. De uitvoering gebeurt in waterdoorlatende materialen.</p>	

2 Zone voor landschapsbuffer

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Categorie van gebiedsaanduiding: Bedrijvigheid	
2.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>De landschapsbuffer is een groenbuffer die tot doel heeft de bedrijfsvestiging visueel te bufferen ten aanzien van de omgeving, om zo een optimale integratie van de bedrijvigheid in het landschap te bekomen.</p> <p>De zone dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p>	
2.2 INRICHTINGS- EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN	
<p>De landschapsbuffer wordt ingericht en gehandhaafd als een kwalitatieve groene ruimte. De buffer moet bijdragen tot de groenbeleving en landschappelijke integratie van de bedrijvigheid.</p> <p>De landschapsbuffer bestaat uit een combinatie van laagstammig en hoogstammig streekeigen en functioneel groen. De buffer dient integraal beplant te worden met dichte en gesloten beplanting. Minstens 20% van deze groenaanleg dient te bestaan uit bladhoudende struiken en bomen. De soorten dienen zodanig gekozen te worden dat op termijn een minimale hoogte van 8m wordt bekomen.</p> <p>De breedte van de landschapsbuffer bedraagt min. 5m. Indien deze breedte niet realiseerbaar is, kan deze mits motivatie plaatselijk minder breed zijn. De visuele schermfunctie van de landschapsbuffer dient evenwel te allen tijde bewaard te blijven.</p> <p>Bij de eerste omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen dient een inrichtingsplan voor de landschapsbuffer te worden gevoegd, met aanduiding en verantwoording van de plantsoorten.</p> <p>De landschapsbuffer dient uiterlijk het eerste plantseizoen na afleveren van de eerste omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te worden aangeplant.</p>	<p>Het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder aan de doelstellingen van integratie van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Voorzieningen en infrastructuur die nodig zijn voor het beheersen van de waterberging en waterafvoer van de bestemmingszone zijn toegelaten, voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer en voor zover de structurele werking van de buffer niet wordt aangetast.</p> <p>Reliëfwijzigingen kunnen beperkt worden toegestaan in functie van afwateringsgrachten die in de groenbuffer kunnen worden geïntegreerd.</p> <p>In deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen en het verharden van de oppervlakte is absoluut verboden.</p>	<p>Referentiebeelden van gerealiseerde groenbuffers:</p> 

3 Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Categorie van gebiedsaanduiding: Landbouw	
3.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, evenals handelingen en werken die de landschapsontwikkeling of -opbouw tot doel hebben.</p> <p>Het oprichten van een landbouwbedrijfszetel is niet toegestaan.</p>	<p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied.</p> <p>Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw,</p>
3.2 INRICHTINGS- EN BEHEERVOORSCHRIFTEN	
<p>Het huidig bodemgebruik wijzigt niet.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden. 	<p>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten,</p>

© Antea Group 2021

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.