

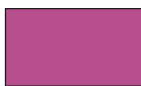
# PRUP Regionaal bedrijventerrein Leenstraat

## 1. Voorschriften inzake bestemming, inrichting en/ of beheer

---

### Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

---



#### Artikel 1. Gemengd regionaal bedrijventerrein

---

1.1. Deze zone is bestemd voor bedrijven van regionaal belang die omwille van ruimtelijke en/of milieuredenen niet (meer) verweefbaar zijn met een multifunctionele stedelijke omgeving of een residentiële omgeving met één van volgende hoofdactiviteiten :

- productie en verwerking van goederen
  - onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
  - logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie)
  - complementaire dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten verlenen aan andere bedrijven)
  - afvalverwerking met inbegrip van recyclage
  - mestverwerking, slibverwerking
  - verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen
- 

1.2. Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten:

- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein; inclusief infiltratievoorzieningen en wateropvang en – afvoer;
  - de noodzakelijke uitbreiding van de technische dienst van de stad, gelegen op een aanpalend perceel.
  - de aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen;
  - inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel en eigenaars van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
  - kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m<sup>2</sup> zijn,
  - herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen,
  - het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bebouwingsvoorschriften; de inplanting mag de bedrijfsvoering niet hinderen.
  - reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming
  - groenaanleg
  - openbare nutsvoorzieningen die niet exclusief voor het bedrijventerrein bedoeld zijn zoals winturbineparken, transformatieposten
- 

1.3. Ondermeer volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel
  - horeca-, motel- en congresaccommodaties
  - discotheken
  - geluidsproducerende recreatie. Onder geluidsproducerende recreatie wordt verstaan: gemotoriseerde sporten (indoorcarting, motorcross, ..) en sporten die van mechanische hulpmiddelen gebruik maken (schietstand, ...)
  - agrarische productie
  - autonome kantoren. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantoortactiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.
-

---

**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**

---

- opslag van schroot en storten van afval
- (grootschalige) opslag, productie en verwerking in open lucht

---

1.4. Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het betreffende Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken zijn niet toegelaten.

---

1.5 Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik
- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.

Zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat en het uitbreiden van bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw.

Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat
- daar waar het beheer dit toelaat groeperen van parkeren of voorzien van parkeermogelijkheden geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw
- bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico dient zoveel mogelijk te worden beperkt
- de aanleg op het bedrijfsperceel van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemelen afvalwater is verplicht.
- oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte.

---

1.6 De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 10.000 m<sup>2</sup>.

Uitzonderingen op de minimale perceelsoppervlakte zijn toegestaan voor:

- percelen met een, op het ogenblik van de inwerkingtreding van het RUP van kracht zijnde, stedenbouwkundige vergunning binnen de zone
- percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen
- percelen met bedrijfsverzamelgebouwen. Onder bedrijfsverzamelgebouwen wordt verstaan: gebouwen, die verschillende bedrijven herbergen. Deze bedrijven delen gedeelten van hun infrastructuur en sparen zo ruimte en kosten.
- een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen
- percelen van regionale bedrijven die in een traditionele opzet meer dan 10.000 m<sup>2</sup> nodig hebben, doch door een aantoonbaar intensiever ruimtegebruik met minder kunnen

1.7. De afstand van gebouwen en constructies tot de buffer bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw en deze afstand is minimaal 6 meter; bij alle gebouwen en constructies aan een weg bedraagt de afstand 8 meter tot de rooilijn

De bouwhoogte van nieuwe gebouwen en constructies is beperkt tot 12 meter en tot 8,5 meter binnen een strook van 30 meter grenzend aan de zones met buffers, tenzij een hogere hoogte bedrijfstechnisch noodzakelijk is.

---

1.8 Het bedrijventerrein wordt beheerd door 1 instantie, hier de beheerder genoemd. De beheerder staat in voor onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat ook in voor het beheer van de ecologische infrastructuur. De beheerder staat in voor het verzorgd voorkomen van het bedrijventerrein. De beheerder richt een klachtenmeldingspunt in. Het meldpunt heeft minstens tot taak informatie te verstrekken en klachten te behandelen.

---

1.9 Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld door 1 instantie, hier de ontwikkelaar genoemd. De ontwikkelaar staat onder meer in voor de aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de gemeenschappelijke bewegwijzering, de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat ook in voor de ecologische infrastructuur. De ontwikkelaar voorziet bij de aanleg van het bedrijventerrein in voldoende parkeerplaatsen waarbij het gebruik van gemeenschappelijke parkings overwogen moet worden. Parkeren op het openbaar domein is verboden. De ontwikkelaar zorgt minstens voor de wateropvang van de niet-privatieve gedeelten van het bedrijventerrein. Hij draagt er ook zorg voor dat de lozingsdebieten van gemeenschappelijke waterafvoer in overeenstemming zijn met

---

---

### **Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**

---

de vigerende regelgeving. Bij de inrichting houdt de ontwikkelaar rekening met het criterium milieuhinder : hij tracht de hinder ten opzichte van woongebieden zoveel mogelijk te beperken, bvb. door de meest hinderlijke bedrijven centraal in het bedrijventerrein te situeren.

1.10 publiciteit en bewegwijzering : publiciteit is enkel toegestaan in de gebieden waar bebouwing is toegelaten en voor zover aangebracht aan de gevel. De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels. Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven. Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.

1.11. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10% van de oppervlakte effectief verkend wordt. Wanneer andere bestaande of nieuwe technieken evenwaardige resultaten opleveren, kunnen deze ook aangewend worden.

Indien het vooronderzoek geen archeologische sporen oplevert, worden de percelen onmiddellijk vrijgegeven. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden weerhouden, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd.

1.12. Op het hele gebied is een recht van voorkoop als bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. In uitvoering van artikel 63 van dat decreet, wordt de rangorde voor het voorkooprecht vastgesteld als volgt: 1. stad Zottegem, 2. Provincie Oost-Vlaanderen, 3. Intercommunale.

---



*Indicatieve aanduiding*

1.13. Het gebied wordt ontsloten via een aan te leggen ontsluitingsweg, aantakkend op de Leenstraat. Deze weg dient centraal te liggen in het te ontwikkelen bedrijventerrein.



*Indicatieve aanduiding*

1.14. Het gebied krijgt een bijkomende ontsluiting voor hulpdiensten via de Ballingsweg.

---



*Symbolische aanduiding*

1.15. In de bufferstrook wordt een bufferbekken geïntegreerd dat de afvoer van het oppervlaktewater van het bedrijventerrein gebufferd afvoert naar de Steenmeersbeek. Het bufferbekken dient gelijktijdig te worden gerealiseerd met de buffer van het bedrijventerrein.

---



*In overdruk*

1.16 De functie van de buffer bestaat uit een visuele afscherming en de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving. De buffer wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en laagstammig groen. Voor zover landschappelijk verantwoord is het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen en het oprichten van afsluitingen toegelaten.

De buffer is enkel toegankelijk voor aanleg- en onderhoudswerken van de buffer of het bufferbekken. De buffer mag onderbroken worden met een voet- of fietspad met een maximale breedte van 2 meter en met een toegangsweg tot het bufferbekken met een maximale breedte van 3 meter. De bestaande

---

### **Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**

---

activiteiten en gebouwen in de bufferstrook kunnen behouden blijven zolang de bufferstrook niet effectief wordt gerealiseerd.

Er moet rekening gehouden worden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.

Waterlopen in de buffer krijgen ruimte voor natuurlijke ontwikkeling; er wordt natuurvriendelijk oeverbeheer toegepast.

De buffer grenzend aan het te ontwikkelen bedrijventerrein dient in zijn geheel gerealiseerd te worden en dit minstens gelijktijdig met het begin van het uitvoeren van de eerste werken of handelingen waarvoor een stedenbouwkundige handeling vereist is of ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen.

De buffer grenzend aan het bestaand bedrijventerrein dient gerealiseerd te worden het eerste plantseizoen na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

---

Voorschriften te lezen bij het verordenend grafisch plan: kaart F3

## **2. Voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan**

### **Op te heffen voorschriften:**

Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (K.B. 30/05/1978):

- Landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- Industriegebied

## **3. Verordenend grafisch plan**

Zie hiervoor verordenend grafisch plan kaart F3.