



# ASSENEDE RUP SITE WASSERIJ-DROOGKUIS VAN ZELE

▶ Stedenbouwkundige voorschriften

26.04.2018



# I. COLOFON

---

## Dit document is een publicatie van

Gemeentebestuur Assenede  
Kasteelstraat 1-3  
9960 Assenede

## Dossierverloop

Plenaire vergadering: 04 / 07 / 2017  
Voorlopige vaststelling door GR: 28 / 09 / 2017  
Openbaar onderzoek: 06 / 11 / 2017 - 04 / 01 / 2018  
Advies GECORO: 20 / 03 / 2018  
Definitieve vaststelling door GR: 26 / 04 / 2018

## De normatieve delen van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

(deze zijn verordenend)

- Blad 3: Het grafisch bestemmingsplan
- De stedenbouwkundige voorschriften bij het grafisch plan
- Blad 4: Register van percelen waarop bestemmingswijziging wordt doorgevoerd

## De niet-normatieve delen van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

(deze zijn niet verordenend)

- De toelichtingsnota
- Blad 1: Plan bestaande toestand
- Blad 2: Plan juridische toestand

Versie	Datum	Omschrijving
1	26.04.2017	Opmaak stedenbouwkundige voorschriften
2	31.07.2017	Aanpassingen nalv plenaire vergadering
3	28.09.2017	Voorlopige aanvaarding GR (geen wijzigingen)
4	26.04.2018	Definitieve aanvaarding (aanpassingen)

Laatste wijziging: 6 april 2018, 12:14

Voor Veneco

.....  
ruimtelijk planner  
Thomas De Wilde



## II. PROCEDURE

---

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 28 september 2017

Op bevel,

Burgemeester-voorzitter  
Philippe De Coninck

de secretaris  
Frederik Willems

zegel der gemeente

Het College burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage werd gelegd van 06 november 2017 tot 04 januari 2018

Op bevel,

De burgemeester  
Philippe De Coninck

de secretaris  
Frederik Willems

zegel der gemeente

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 26 april 2018

Op bevel,

Burgemeester-voorzitter  
Philippe De Coninck

de secretaris  
Frederik Willems

zegel der gemeente



### III. INHOUDSTAFEL

---

<b>ART. 0 Algemene bepalingen</b>	<b>9</b>
0.1 Bestaande vergunde constructies . . . . .	9
0.2 Zorgvuldig ruimtegebruik en beeldkwaliteit . . . . .	9
0.3 Werken i.f.v. externe regelgeving, openbaar nut, of milieutechnische ingrepen . . . . .	9
0.4 Werken en constructies in functie van waterbeheersing . . . . .	10
<b>ART. 1. Zone voor een lokaal bedrijf (gebiedscategorie: bedrijvigheid)</b>	<b>11</b>
<b>ART. 2. Zone voor agrarisch gebied (gebiedscategorie: agrarisch gebied)</b>	<b>13</b>
<b>ART. 3. Achteruitbouwstrook (overdrukzone)</b>	<b>14</b>
<b>ART. 4. Bufferstrook (overdrukzone)</b>	<b>15</b>





ART. 0 Algemene bepalingen	
VERORDENEND	TOELICHTING
<b>0.1 Bestaande vergunde constructies</b>	
Bestaande vergunde gebouwen en constructies kunnen te allen tijden behouden blijven. Verbouwen is mogelijk. Bij uitbreiding en herbouw dienen de inrichtingsvoorschriften van onderhavig RUP te worden gerespecteerd.	
<b>0.2 Zorgvuldig ruimtegebruik en beeldkwaliteit</b>	
<p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik;</li> <li>• de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>• de invloed op de toegankelijkheid, mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>• een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de gebouwen;</li> <li>• de inpassing in de omgeving met aandacht voor het open karakter van de omgeving en het maximaal behoud van groenaanplantingen;</li> <li>• optimale invulling van de mogelijkheden inzake waterbeheersing.</li> </ul> <p>De vergunningverlenende overheid kan bijkomende criteria formuleren.</p>	
<b>0.3 Werken i.f.v. externe regelgeving, openbaar nut, of milieutechnische ingrepen</b>	
Uitbreidingen van gebouwen die noodzakelijk zijn om tegemoet te komen aan externe regelgeving, bv. i.f.v. toegankelijkheid, veiligheid, energie, ... zijn steeds toegelaten binnen het plangebied, met inachtnaam van eventuele beperkingen die opgelegd worden in de overdrukken. Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden, tenzij in de voorschriften anders vermeld en dit voor zover de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.	


VERORDENEND	TOELICHTING
<p><b>0.4 Werken en constructies in functie van waterbeheersing</b></p> <p>Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de aanleg van de constructies slechts beperkt verminderd worden. De gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening is van toepassing. Bij alle werken, handelingen en wijzigingen in het plangebied moet de prioriteit steeds uitgaan naar hergebruik van hemelwater, vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Reliëfswijzigingen i.f.v. waterbuffering of –infiltratie en constructies ter realisatie van infiltratievoorzieningen, wateropvang- en afvoer zijn overal toegelaten.</p> <p>Indien er in het plangebied een verharde oppervlakte van meer dan 1.000m<sup>2</sup> wordt aangelegd, dient bijkomende infiltratie- en buffercapaciteit te worden voorzien, bovenop de geldende hemelverordening. Voor de infiltratievoorziening moet een infiltratieoppervlakte van min. 400m<sup>2</sup> per ha verharde oppervlakte voorzien worden en een buffervolume van min. 330m<sup>3</sup> per ha verharde oppervlakte. De infiltratievoorziening mag niet aangelegd worden onder het maximale niveau van de grondwatertafel. Indien kan aangetoond worden dat de lokale infiltratiecapaciteit groter is, kunnen de dimensies aangepast worden.</p>	<p><i>Voor alle werken, handelingen en wijzigingen binnen het plangebied is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van toepassing. Verder moet worden voldaan aan art. 6.2.2.1.2 §4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Bijkomende gebouwen, constructies en verhardingen op het terrein mogen geen aanleiding geven tot wateroverlast. Het principe vasthouden-bergen-afvoeren, ook opgenomen in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen, blijft van kracht.</i></p> <p><i>Bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000m<sup>2</sup> dienen bovenop de geldende gewestelijke hemelwaterverordening meer gebiedsgerichte maatregelen genomen worden om de versnelde afvoer naar de waterlopen te verlijden of te beperken. Alle bedrijven zijn gelegen binnen de Klasse-II-zone zoals aangeduid op de normenkaart behorende tot het provinciaal beleidskader. De maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken, de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied, en de omvang van de verharding. Ze worden opgesomd in het provinciaal beleidskader. (zie <a href="http://www.oost-vlaanderen.be/public/wonen_milieu/water/beleidskader/index.cfm">http://www.oost-vlaanderen.be/public/wonen_milieu/water/beleidskader/index.cfm</a>)</i></p>

## ART. 1. Zone voor een lokaal bedrijf (gebiedscategorie: bedrijvigheid)

VERORDENEND	TOELICHTING
<p><b>1.1 Bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>De zone is bestemd voor één lokaal bedrijf:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De zone is bestemd voor een kleine of middelgrote onderneming (KMO), die voor de omgeving geen abnormale hinder met inbegrip van water-, bodem-, of luchtvervuiling, noch abnormaal brand- of ontploffingsgevaar, geluidshinder, stank of trillingen veroorzaakt.</li></ul> <p>Complementaire functies aan de hoofdactiviteit van het bedrijf zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• één bedrijfswoning</li><li>• ruimten en functies complementair aan de hoofdactiviteit van het bedrijf.</li><li>• een toonzaal of verkoopruijnte gekoppeld aan het bedrijf heeft een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>.</li><li>• een beperkte oppervlakte aan handelsruimte, ondergeschikt en gekoppeld aan de bedrijfsactiviteit. De maximale oppervlakte aan handelsactiviteit is beperkt tot 400m<sup>2</sup>.</li></ul> <p>Toegelaten nevenbestemming is wonen. Er wordt in totaal binnen het plangebied maximaal één bedrijfswoning toegelaten met een maximale bebouwde oppervlakte van 230m<sup>2</sup>. De woning maakt deel uit van het geheel en kan niet afzonderlijk vervreemd worden.</p> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten: Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het relevante betreffende Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten.</p>	<p><i>Dit houdt in dat werkruimtes, stockageruimte, onderhoudsruimten, magazijn, kantooruimte, kleedruimtes, refter, etc. mogelijk zijn. Een toonzaal of een verkoopruijnte is beperkt in oppervlakte (max. 400 m2). Handelszaken in de woonkernen van het buitengebied hebben een woonondersteunende functie en dienen ook in oppervlakte beperkt te blijven. Het provinciaal structuurplan voorziet hiervoor een oppervlakte van maximaal 400m<sup>2</sup> per handelsentiteit.</i></p> <p><i>Het betreft de zogenaamde SEVESO-inrichtingen.</i></p>

VERORDENEND	TOELICHTING
<p><b>1.2 Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p><u>Terreinbezetting, inplanting van de gebouwen en verharding</u>  Bebouwing kan opgericht worden binnen de uiterste bebouwingsgrenzen. Maximaal 2500m<sup>2</sup> mag bebouwd worden, inclusief de bedrijfswoning. De bedrijfswoning zelf mag maximaal een bebouwde oppervlakte van 230m<sup>2</sup> hebben.  Verharding is toegelaten in de volledige zone. In totaal mag 3000m<sup>2</sup> van deze zone maximaal verhard en/of bebouwd zijn.  De afstand van de vrije gevel tot de laterale perceelsgrens bedraagt minimaal 4m.</p> <p><u>Hoogte en dakvorm</u>  De bouwhoogte voor de bedrijfsgebouwen is maximaal de afstand tot de perceelsgrens, uitgezonderd voor de bestaande gebouwen, met een maximum van 9m. Uitzonderingen kunnen niet toegestaan worden.  De bedrijfswoning bestaat maximaal uit 2 bouwlagen. De dakvorm is vrij, met uitzondering van koepeldaken. Koepeldaken zijn niet toegelaten</p> <p><u>Publiciteit</u>  Publiciteit is toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de geldende reglementering inzake publiciteit (KB van 1959) dient steeds nageleefd te worden</li> <li>• gevelreclame op de voorgevel van het hoofd-/bedrijfsgebouw</li> <li>• reclameborden op palen of gelijkaardige steunen, op minimaal 3m van de laterale perceelsgrenzen</li> <li>• de maximumoppervlakte is 2m<sup>2</sup></li> <li>• de maximumhoogte voor gevelreclame is de voorgeveldakrand, voor reclameborden op palen is dit 3m.</li> <li>• Het aanbrengen van publiciteitsborden of uithangborden boven op de daken van de gebouwen is verboden.</li> </ul>	

VERORDENEND	TOELICHTING
<p><u>Opslag</u> Opslag mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Opslag van bulk gebeurt in daartoe bestemde inrichtingen. De maximumhoogte is 4m.</p> <p><u>Tuinen</u> Aansluitend aan de private wooneenheid kan een private tuin aangelegd worden.</p> <p><u>Parkeren</u> Het bedrijf moet op eigen terrein in de opvang van de reële parkeerbehoefte voorzien.</p>	

ART. 2. Zone voor agrarisch gebied (gebiedscategorie: agrarisch gebied) 	
VERORDENEND	TOELICHTING
<b>2.1 Bestemmingsvoorschriften</b>	
Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.	
<b>2.2 Inrichtingsvoorschriften</b>	
Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Nieuwe landbouwbedrijfszetels zijn niet toegestaan.	

## ART. 3. Achteruitbouwstrook (overdrukzone)



VERORDENEND	TOELICHTING
<p><b>3.1 Bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p> <p>De overdrukzone is uitsluitend bestemd voor de aanleg van een voortuin, opritten en parkeergelegenheden.</p>	<p><i>De gronden zijn bestemd als groenzone in functie van een bouwvrije voortuin aan het bedrijfsperceel, en dienen als dusdanig te worden aangelegd of in hun staat bewaard met als doel de bedrijfsgebouwen en de erbij horende buitenruimte visueel te integreren in het straatbeeld van de Beekstraat.</i></p>
<p><b>3.2 Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p>De breedte van de achteruitbouwstrook is vastgesteld op 8 meter achter de goedgekeurde rooilijn.</p> <p>Minimum 90m<sup>2</sup> van de zone dient beplant worden en moet ingericht worden als onverharde voortuin. Bouwwerken en/of stapelen van materialen zijn niet toegelaten in deze zone.</p> <p>Er wordt maximaal 1 toegang tot het perceel met een maximale breedte van 4,5m toegelaten.</p> <p>Parkeerplaatsen kunnen in de zone beperkt worden toegelaten. Deze moeten evenwijdig met de as van de rijbaan aangelegd worden. Haaks parkeren op de gewestweg wordt niet toegestaan.</p>	<p><i>Op het perceel is een goedgekeurde rooilijn van de gewestweg toepassing. Het rooilijnplan "Beekstraat-Haantjen" is bij KB d.d. 03.12.1958 van toepassing.</i></p>

## ART. 4. Bufferstrook (overdrukzone)



VERORDENEND	TOELICHTING
<b>4.1 Bestemmingsvoorschriften</b>	
<p>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. De overdrukzone is uitsluitend bestemd voor de aanleg van een groenbuffer.</p>	
<b>4.2 Inrichtingsvoorschriften</b>	
<p>Een zone als buffer is verplicht op de aangeduide plaatsen, met de respectievelijke omvang. Om de afscherpende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben. De buffer is permanent en gelaagd.</p> <p>Doorbreken van de bufferzone is toegelaten om de achterliggende percelen te ontsluiten. Er is slechts 1 doorbreking toegelaten met een maximumbreedte van 1,5m.</p> <p>De minimale breedte van de buffer staat aangegeven op het grafisch plan en bedraagt 3m. Op de plaatsen waar de breedte van 3m niet kan worden gerealiseerd, wordt de gelaagde structuur vervangen door een gesloten haag. De minimale hoogte van de buffer bedraagt 3,5m.</p> <p>De buffer dient te worden gerealiseerd met gebruik van streekeigen groen in harmonie met de omliggende begroeiing.</p> <p>Alle bebouwing en constructies, publiciteit of stapelen van materialen zijn verboden in deze zone. Het bijkomend oprichten van een afsluiting is mogelijk onder de vorm van een draad- en/of haagafsluiting. De hoogte is beperkt tot 2m.</p>	<p><i>Permanent in die zin dat het een aangesloten geheel is.</i></p> <p><i>Gelaagd in die zin dat er verschillende lagen onderscheiden worden die overgaan in elkaar: een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen.</i></p>

