



Steenbakkerij Floren en Cie nv

ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Bijlage II. Stedenbouwkundige voorschriften



Vlaamse
overheid

DEPARTEMENT
OMGEVING

ontwerp
gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Steenbakkerij Floren en Cie nv

de ontwerpers

Luc Moors

Peter David

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Steenbakkerij Floren en Cie nv'.

de minister-president van de Vlaamse Regering

de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en
Landbouw

Geert Bourgeois

Joke Schauvliege

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

VO

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie bedrijvigheid.

Artikel 1. Gebied voor de verwerking van oppervlakedelfstoffen

Artikel 1.1

Het gebied is bestemd voor bedrijven die in overeenstemming met de inrichtingsbepalingen oppervlakedelfstoffen verwerken.

Kantoren en toonzalen met een beperkte vloeroppervlakte, ongeschikt en gekoppeld aan de activiteiten van het bedrijf, zijn toegelaten voor zover ze geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.

De volgende handelingen zijn toegelaten:

- De tijdelijke opslag en de verwerking van oppervlakedelfstoffen, afkomstig uit groeven en van secundaire grondstoffen;
- De tijdelijke opslag van en de groothandel in, hoofdzakelijk eigen, afgewerkte producten die voortkomen uit de oppervlakedelfstoffen.

Kleinhandel is niet toegelaten.

Bij de inrichting van het gebied moet de ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van het bedrijf voor de verwerking van oppervlakedelfstoffen op de omgeving zo beperkt mogelijk gehouden worden.

De volgende randvoorwaarden worden opgelegd:

- De gebouwen en constructies dienen kwaliteitsvol geïntegreerd te worden in de omgeving;
- De stapelplaatsen dienen landschappelijk ingekleed te worden door aanleg van een minimaal 20 meter brede groenbuffer;
- Tussen bestaande woningen en de industriële activiteiten dient een groenbuffer aangelegd te worden die moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van de hinder.

Voorafgaand aan de uitbreiding van de toegelaten bedrijfsactiviteiten moet er, in overeenstemming met de bepalingen in artikel 1.2, een groenbuffer worden gerealiseerd.



Aanduiding in overdruk.

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 1.2 buffer

Tussen het bedrijf en de aangrenzende zones wordt er in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van hinder. Aanvragen voor een omgevingsvergunning bevatten daartoe informatie over volgende elementen: beplanting, vorm en hoogte van het talud, afwatering, ligging van de toegangsweg, integratie in omliggende natuur en de beschermende maatregelen naar de omliggende natuur.

De breedte van de buffer wordt vastgesteld op 20 meter.

Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Daarin zijn inbegrepen: de aanleg en het onderhoud van de toegangsweg, de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding als dat om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd, of waterbeheersingswerken.

Onder 'de toegangsweg' wordt hier begrepen de ontsluitingsweg die vanaf Vaartkant Rechts parallel met de Oosmalsebaan in zuidelijke richting ontsluiting biedt voor de visclub en het clubhuis zuidelijk van de bedrijfsgebouwen van de steenbakkerij. Deze toegangsweg wordt onverhard aangelegd met een maximale breedte van 4 meter.

Gebiedsspecifiek wordt vastgelegd dat:

- de buffer wordt opgevat als een grondmassief van minimum 3 meter hoogte ten aanzien van het natuurgebied en minimum 1 meter ter hoogte van de overige omliggende bestemmingen;
- op de kruin van dit grondmassief wordt voorzien in de aanplant van streekeigen hoogstammen; de tussenruimte en de hellingen worden als heidevegetatie ontwikkeld in overeenstemming met de gewenste vegetaties in het omgevende natuurgebied;
- er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans.

N

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie natuur en reservaat.

Artikel 2. Natuurgebied

Artikel 2.1.

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu, de landschapswaarden en bos, zijn toegelaten.

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de sociale, educatieve en recreatieve functies van het natuurgebied is toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het natuurgebied niet overschreden wordt.

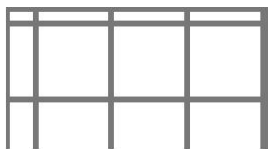
Artikel 2.2.

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor de volgende activiteiten zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuurtechnische milieubouw:

- Het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- Het behoud en herstel van de structuurkenmerken van rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie;
- Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- Het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen.

De in artikel 2.1 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheersfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

Artikel 2.3



Overdruk.

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Het in overdruk aangeduide gebied is een grote eenheid natuur.



Overdruk - symbolisch

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 3. Hoogspanningsleiding

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijziging van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. Bij de beoordeling van de aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden 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.