

## Bestemmingsplan

### De ontwerper

Gemeentebestuur Jabbeke  
Dorpsstraat 3  
8490 Jabbeke  
Tel. 050/81.01.20  
Fax. 050/81.01.17

### Ruimtelijke planner

Sil Goossens









### Tekenaar

Tine Rosseel

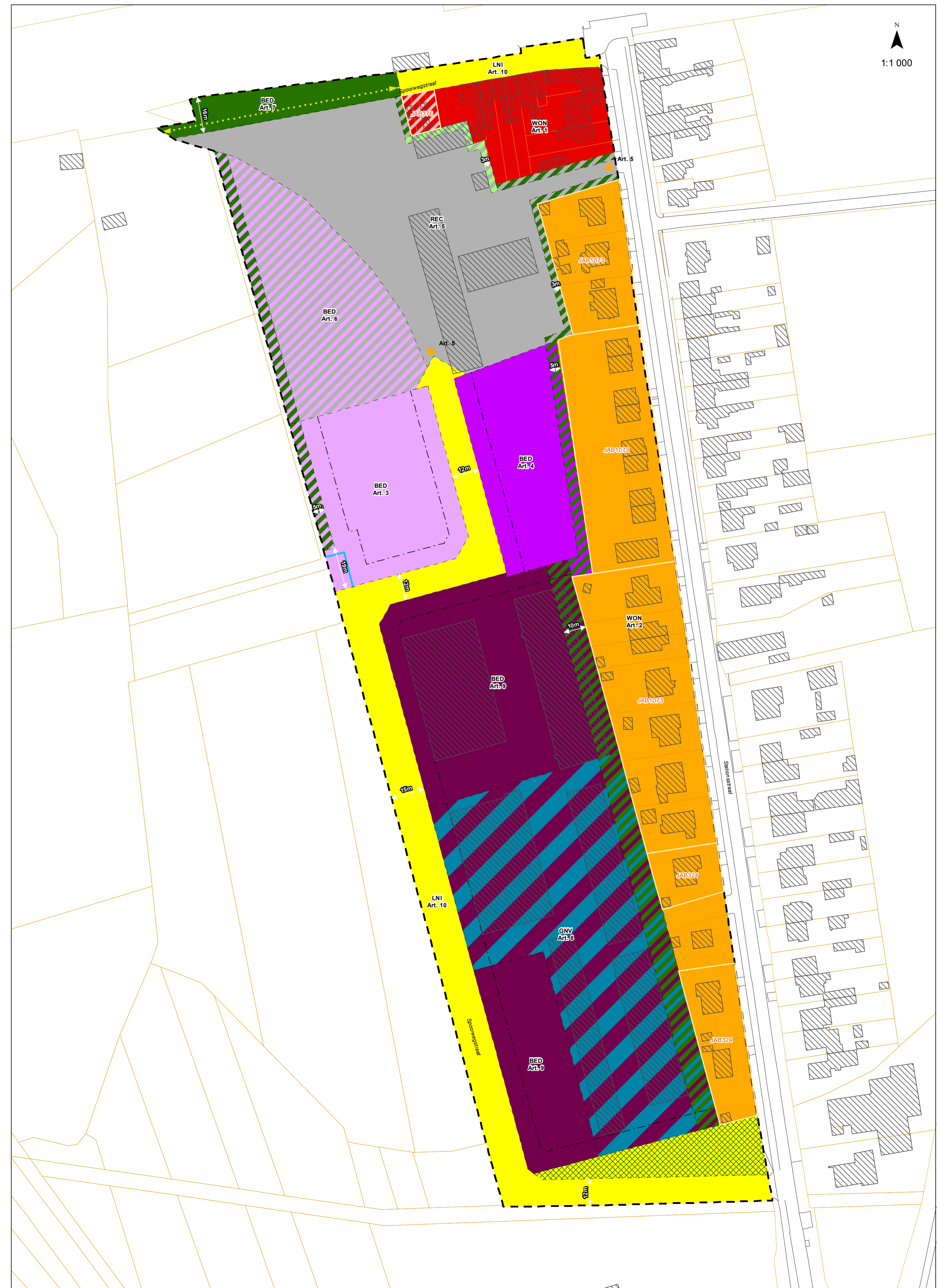
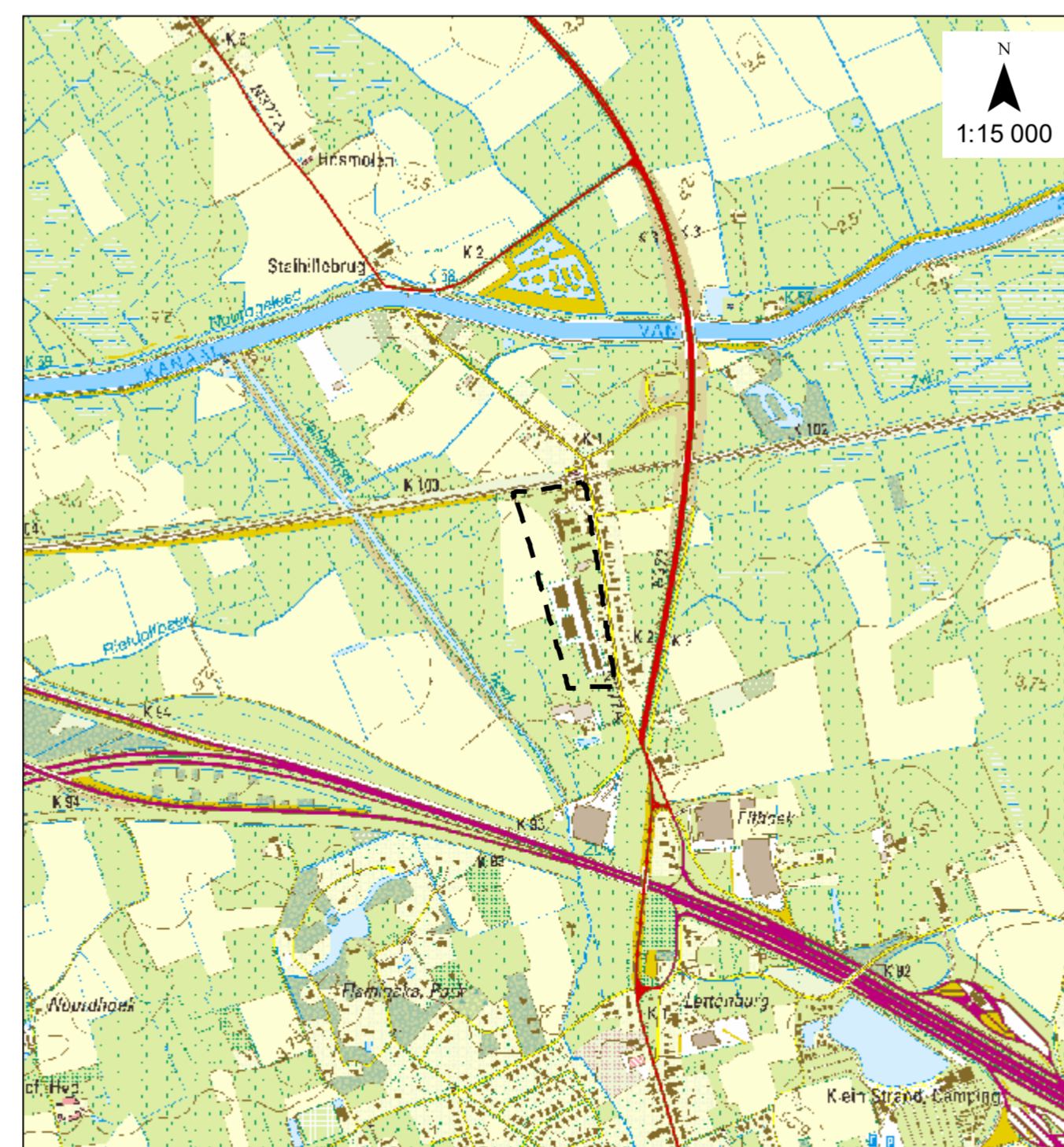
oktober 2017

## Verklaring bij het bestemmingsplan

-  grens RUP
-  zonegrens
-  maximale voorbouwlijn
-  gebouw
-  administratief perceel
-  op te heffen verkavelingen

## Verklaring bij de bestemmingszones

-  **artikel 1 : gesloten bebouwingszone**
  -  overdruk : garage, berging, kunstatelier
-  **artikel 2 : residentiële woonzone**
-  **artikel 3 : lokale bedrijvenzone**
  -  aanduiding riolering
  -  overdruk : bufferzone
-  **artikel 4 : dienstzone**
  -  overdruk : bufferzone
-  **artikel 5 : projectzone**
  -  overdruk : bufferzone
  -  overdruk : bufferzone na afbraak gebouwen
  -  indicatieve aanduiding : voet- en fietsverbinding
-  **artikel 6 : zone met wisselbestemming tussen projectzone en lokale bedrijvenzone**
-  **artikel 7 : bufferzone**
  -  indicatieve aanduiding : erfdienstbaarheid
-  **artikel 8 : overheidsdienstzone**
  -  overdruk : nabestemming specifieke bedrijven- en dienstzone
  -  overdruk : bufferzone
-  **artikel 9 : specifieke bedrijven- en dienstzone**
  -  overdruk : bufferzone
-  **artikel 10 : weginfrastructuur**
  -  overdruk : groene parking



Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 6 maart 2017

op bevel,  
Gabriël Acke  
gemeentesecretaris




Paul Vanden Bussche  
voorzitter gemeenteraad



Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 27 maart 2017 tot en met 26 mei 2017

op bevel,  
Gabriël Acke  
gemeentesecretaris




Daniël Vanhessche  
burgemeester

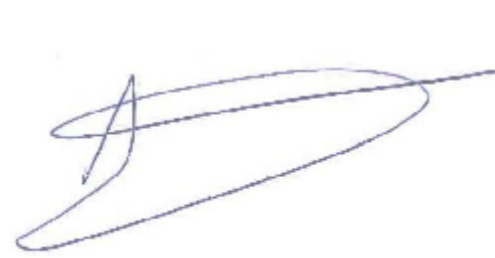


Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 2 oktober 2017

op bevel,  
Gabriël Acke  
gemeentesecretaris




Paul Vanden Bussche  
voorzitter gemeenteraad



# Bedrijventerrein Stationsstraat

BPA Bedrijventerrein Stationsstraat  
MB 19 maart 1999

BPA Bedrijventerrein Stationsstraat - herziening  
MB 27 oktober 2006



Provincie West-Vlaanderen  
**Gemeente Jabbeke**

## 2 Stedenbouwkundige voorschriften

---

### De ontwerper

Gemeentebestuur Jabbeke  
Dorpsstraat 3  
8490 Jabbeke  
Tel. 0580/81 01 20  
Fax. 050/81 01 17

---

### Ruimtelijke planner

Sil Goossens

---

### Tekenaar

Tine Rosseel

---

oktober 2017

## **2.1 Algemene bepalingen**

### **2.1.1 Lijst met op te heffen voorschriften**

Na het van kracht worden van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende voorschriften en bestemmingen in het plangebied opgeheven:

Volgende bestemmingen van het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 7 april 1977 en latere wijzigingen)

- agrarisch gebied (code 0900)
- woongebied met landelijk karakter (code 1100)
- lokaal bedrijventerrein (code 0102).

Volgende Bijzondere Plannen van Aanleg:

- BPA Bedrijventerrein Stationsstraat (MB 19 maart 1999)
- BPA Bedrijventerrein Stationsstraat – herziening (MB 27 oktober 2006)

Volgende verkavelingsvergunningen:

- VK 5.00/31012/376
- VK 5.00/31012/1073
- VK 5.00/310123/324

### **2.1.2 Bestaande situatie**

Binnen de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, renovatie- en instandhoudingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaand volume. Bij herbouw of nieuwbouw van een hoofdzakelijk vergund, niet verkrot gebouw of een deel van een dergelijk gebouw, moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de inrichtingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

De bestaande, vergunde activiteiten kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

### **2.1.3 Reliëfwijzigingen**

Het reliëf kan enkel worden gewijzigd in functie van de bestemming. Bij elke aanvraag van reliëfwijziging worden de bouwtechnische redenen van de reliëfwijziging aangetoond.

#### **2.1.4 Aanplantingen van bomen, struiken en hagen**

Bij aanplantingen van bomen, struiken en hagen moet een keuze gemaakt worden uit streekeigen en standplaatsgebonden soorten.

#### **2.1.5 Waterhuishouding en integraal waterbeheer**

##### Verordenend:

Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast zijn in het volledige plangebied toegelaten.

Regenwater moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen.

Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf gezuiverd te worden.

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor :

- Het behoud en herstel van het waterbergend vermogen,
- Het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie
- 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 bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

##### Toelichtend:

*Wel wordt gewezen op het feit dat er moet rekening gehouden worden met het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 (B.S. OS.i.1.2004):*

- *Een vertraagde afvoer van maximum 10l per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 330 m<sup>3</sup> per ha verharde oppervlakte*

#### **2.1.6 Referentiepeil**

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot bovenkant kroonlijst.

Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen het referentiepeil en de bovenkant kroonlijst.

Het referentiepeil ligt maximaal 0,40m hoger dan de as van de weg.

#### **2.1.7 Woningdichtheid**

In de zones die worden ingericht met woningen, moeten minstens 15 woongelegenheden per hectare worden gerealiseerd.

## 2.2 Bijzondere bepalingen

Kolom 1 van onderstaande tabel geeft de verordenende stedenbouwkundige voorschriften weer.

*Kolom 2 geeft verder toelichting rond een aantal elementen uit de stedenbouwkundige voorschriften. Deze toelichting geeft bijkomende informatie bij het beoordelen van de stedenbouwkundige vergunning*

**Artikel 9 : specifieke bedrijven- en dienstzone**

categorie gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'



- overdruk : bufferzone



## **I. Bestemming: specifieke bedrijven- en dienstzone**



### **Voorschriften verordenend**

#### **Hoofdbestemming:**

Het gebied is bestemd voor:

- Bedrijvigheid in functie van niet-hinderlijke lokale ambachtelijke bedrijven.
- Bedrijfsdoeleinden in functie van diensten
  
- Private en/of publieke gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut niet hinderlijk voor de omgeving en gerelateerd aan een functie bedrijvigheid.
  
- Bedrijfsondersteunende en collectieve functies.

Alle werken, handelingen en wijzigingen nodig of nuttig voor deze functies zijn toegelaten.

#### **Nevenbestemming:**

Per bedrijf/zaak kunnen alle nevenbestemmingen samen maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte bedragen

- Er is per bedrijf maximaal 1 bedrijfswoning/conciërgewoning toegelaten, onlosmakelijk verbonden met het bedrijf en geïncorporeerd in het complex met een maximale nuttige oppervlakte van 200m<sup>2</sup>.
- Het tentoonstellen en/of verkoop van producten onlosmakelijk verbonden aan de eigen bedrijvigheid is toegelaten voor maximum 300m<sup>2</sup> van de bedrijfsvloeroppervlakte.

### **Toelichting**

*Niet-hinderlijke lokale ambachtelijke bedrijven zijn oa lokale ambachtelijke bedrijven, diensten, groothandels- en distributiebedrijven.*

*'Bedrijfsdoeleinden in functie van diensten' betreft een deel van de bepaling overgenomen uit huidig geldend BPA, uitgezonderd van kantoren.*

*Hieronder worden o.a. groepspraktijken,... verstaan.*

*Gemeenschapsvoorzieningen dienen gerelateerd te zijn aan een bedrijvenfunctie zoals opslagruimte voor gemeentelijke diensten, de invulling van de technische dienst,... De inrichting van vb. een woonzorgcentrum is dus absoluut niet mogelijk.*

*Onder bedrijfsondersteunende en collectieve functie worden o.a. bedoeld: collectief restaurant, administratie, diensten (vb. kinderopvang) i.f.v. werknemers bedrijventerrein, sociale lokalen, technische ruimte, waterbeheersing ...deel uit makend van een bedrijf of ter ondersteuning van meerdere bedrijven of hun werknemers.*

*Onder werken nuttig voor deze functies wordt ook weginfrastructuur gerekend*

*Conciërge is ook onlosmakelijke verbonden gezien hij het bedrijf bewaakt  
Het oprichten van een vrijstaande woning is dus verboden*

*De maximaal 30% regel van nevenbestemmingen blijft hierbij gelden.  
Bedraagt m.a.w. de totale vloeroppervlakte 700m<sup>2</sup>, dan kan maximaal 30% hiervan, ofwel 210m<sup>2</sup> ingericht worden i.f.v. nevenbestemmingen, dus ook i.f.v. tentoonstellen van producten*

### **Verboden:**

- Bedrijven die louter uit kleinhandel en/of horeca bestaan
- Autonome kantoren
- Grote metaal- of houtverwerkende bedrijven
- Chemische bedrijven
- Bedrijven met een hinderlijk karakter naar de ruimere omgeving op het gebied van geluid, geuren en stofuitwasemingen
- Service- en tankstations
- Dancings
- Seveso-inrichtingen

*Onder grote houtverwerkende bedrijven wordt niet beschouwd: een lokale schrijnwerker voor particulier meubilair en interieur.*

## **II. Inrichting en beheer: specifieke bedrijven- en dienstzone**

***Deze inrichtingsvoorschriften zijn opgebouwd zodoende dat indien de nabestemming 'specifieke bedrijven en dienstzone' als overdruk bij art. 8 in werking treedt. Bepaalde voorschriften zullen dus nog niet van toepassing zijn voor deze zone, zolang er geen gevolg wordt gegeven aan de nabestemming. Indien de nabestemming in werking treedt dient de zone wel opgevat worden als één bestemmingszone.***



### **Voorschriften verordenend**

#### **Bezettingspercentage**

100% van de bebouwbare perimeter op het perceel mag worden ingenomen door gebouwen.

#### **Diensten/bedrijfsverzamelgebouw:**

Voorkeur gaat uit naar een invulling met verzamelbebouwing voor diensten en/of bedrijven. In functie van het karakter als bedrijfsverzamelgebouw dient minimum voldaan te worden aan volgende voorwaarden:

- Per bedrijfsverzamelgebouw/groep bedrijfsverzamelgebouwen dient de bebouwing eenzelfde uitzicht te hebben.
- Onder 1 beheer of samenwerkingscontract van beheerders per bedrijfsverzamelgebouw
- Per bedrijfsverzamelgebouw onder 1 beheer mag slechts voorzien worden in max. 2 toegangen tot het openbaar domein.

### **Toelichting**

*De bebouwbare perimeter wordt bepaald door de voorschriften omtrent de plaatsing van de bebouwing.*

*De inrichting van bedrijfsverzamelgebouwen wordt gevraagd, maar afwijkingen worden toegestaan, enerzijds gezien de huidige invulling en het gefaseerd omschakelen naar een nieuwe functie en anderzijds omdat op lange termijn tot andere inzichten kan gekomen worden omtrent verzamelgebouwen en deze bepaling te restrictief zou kunnen werken voor vernieuwende ideeën.*

- De totale oppervlakte aan bedrijfsverzamelgebouw kan niet groter zijn dan 5000m<sup>2</sup>.

Indien een inrichting wordt voorzien die afwijkt van een verzamelgebouw, dient voldoende gemotiveerd te worden vanuit het aspect ruimtelijke kwaliteit of technische onmogelijkheid om een verzamelgebouw in te richten.

#### **Inplanting van hoofdgebouwen**

Behoudens de bestaande toestand gelden voor nieuwe bebouwing volgende inplantingsvoorschriften:

- Voorbouwlijn :  
De minimale voorbouwlijn wordt grafisch weergegeven op het bestemmingsplan.
- Afstand t.o.v. zijkavelgrens/achterkavelgrens:  
Minimum 5m, hetzij 0m bij gekoppelde gebouwen en/of verzamelgebouwen
- Afstand t.o.v. de overdrukzone voor groenbuffer:  
Minimum 5m

#### **Toegelaten bouwhoogte voor hoofdgebouwen**

Behoudens de bestaande toestand gelden voor nieuwe bebouwing volgende inplantingsvoorschriften:

- Indien (een deel van) de huidige bebouwing wordt behouden, dienen eventuele gerenoveerde delen en nieuwe delen op een evenwichtige manier aan te sluiten bij de bestaande bebouwing.
- Voor nieuwe bebouwing
  - maximale kroonlijsthoogte van 7m
  - maximale kroonlijsthoogte voor gevels gericht naar 'residentiële woonzone' van 5m
  - maximale nokhoogte van 12m

Er kan gemotiveerd worden afgeweken van de maximale toegelaten bouwhoogtes in functie van technische voorzieningen en/of energiemilderende maatregelen, indien in functie van een kwaliteitsvolle vormgeving en mits deze niet opvallend waarneembaar zijn vanaf het openbaar domein. Deze afwijking kan enkel toegestaan worden in de zone ten westen van de interne ontsluitingsweg van het bedrijventerrein.

*De minimale voorbouwlijn zoals grafisch voorgesteld op plan.*

*Technische voorzieningen zoals liftkoker, airco, schoorstenen...*

### **Toegelaten dakvorm voor hoofdgebouwen**

Behoudens de bestaande toestand gelden voor nieuwe bebouwing volgende inplantingsvoorschriften:

- Vrij
- In geval van hellende daken dient een minimumhelling van 20° te worden gerespecteerd. Bij hellende daken dient de oriëntatie gunstig te zijn voor de plaatsing van zonnepanelen
- Het plaatsen van zonnepanelen is toegelaten.

### **Luifels**

Luifels in functie van zonnewering zijn mogelijk en reiken tot maximaal 1,5m afstand van de gevel.

### **Materialen en uitzicht**

Er worden algemene architecturale eisen gesteld voor nieuwe bebouwing:

- Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving.
- Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen.
- De gebouwen zullen allen een bedrijfstypologie hebben.
- De nevenbestemmingen van bedrijfswoningen, kantoren en/of demonstratieruimten moeten architecturaal veruitwendigd worden alsook de functie van productie en/of opslag.
- Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen door het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden;
- Blinde gevels moeten steeds afgewerkt worden in het materiaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.
- Dakmaterialen moeten steeds in een donkere tint worden aangelegd.
- De voorgevels worden opgevat als representatieve gevels met ramen en deuren en moeten voor tenminste 1/5 van de totale oppervlakte bestaan uit raam- en of deuropeningen;

Er worden bijkomende hogere architecturale eisen gesteld voor de gevel bij nieuwe bebouwing langs de zijde gericht naar de woonpercelen in de 'residentiële woonzone':

*De oriëntatie van hellende daken wordt bij voorkeur naar het zuiden gericht, in functie van de gunstige mogelijkheid tot plaatsing van zonnepanelen.*

*Het gebruik van luifels wordt gestimuleerd in functie van het goede klimaatbeheer in de gebouwen.*

*Vb. zichtbare kalkstenen gevels worden niet als architecturaal verantwoord aanzien*

*Bedrijfstypologie is dus geen woningtypologie,...*

*Dus niet onbeschilderd, onbezet, ... laten*

*Omdat de gebouwen in deze zone het beeld van het bedrijventerrein ten opzichte van de woonpercelen in de 'residentiële woonzone' bepalen, worden bij een eventuele heraanleg van deze zone hogere architecturale en beeldkwaliteitseisen gesteld.*

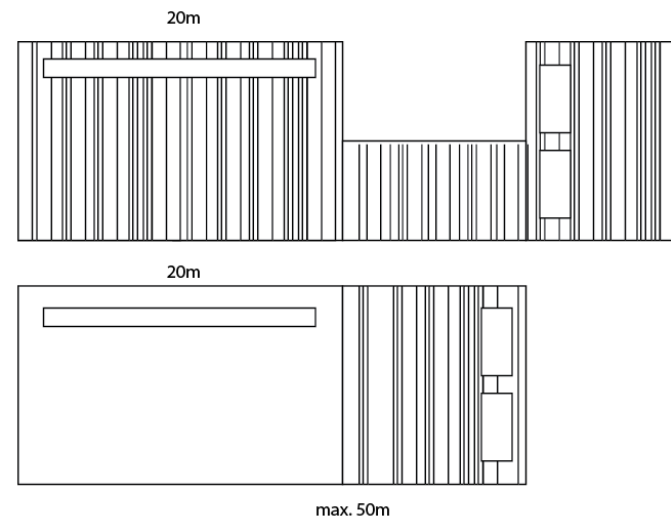
- De gevels mogen niet opgevat worden als onzichtbare achtergevels, maar als kwalitatieve gevels welke een relatie aangaan met de bestaande bedrijven en woningen in de omgeving.
- Poorten of dockshelters mogen niet voorzien worden aan de zijde gericht naar de woonpercelen.
- De buitenmuren en gevels van de gebouwen dienen een esthetisch uitzicht te hebben en moeten uitgevoerd worden in de daartoe geschikte materialen.
- De gevels mogen niet opgevat worden als blinde gevel bestaande uit homogene vlakken.
- Gevels breder dan 20m dienen per 20m vormgegeven te worden als zijnde verschillende gevels d.m.v.:
  - Variatie in materialiteit of variatie in hoogte, met een verschil in hoogte van minimaal 3m over een afstand van minimaal 5m
  - Deze variatie in hoogte is verplicht bij een lengte/breedte even meer dan 50m.
- Niet toegelaten materialen:
  - Felle accentkleuren. Neutrale standaard metsel-werk kleuren bij metselwerk worden niet aanzien als felle accentkleur.
  - Constructies en bouwsystemen bestaande uit zichtbare betonkolommen met invoeging van betonelementen (klassieke landbouwloodsen).
  - Het gebruik van gladde cellenbeton is enkel toegelaten als hier een donkergrijze crepy-bedekking op wordt aangebracht.
  - Andere zichtbare industriële bouwmaterialen. Industriële bouwmaterialen, zoals sandwichpanelen, prefabpanelen,...

Van bovenstaande voorwaarden kan steeds worden afgeweken indien gemotiveerd vanuit de specifieke bedrijfsvoering of met een specifieke architecturale verantwoording.

### **Inkijk**

De woonvertrekken van de bedrijfswoning mogen ter hoogte van de grens met residentiële woonzones nooit op het verdiep worden ingericht.

*Illustratie variatie in de gevel:*



### **Harmonieregel:**

De dakvorm, kroonlijst en materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op deze van de aanpalende gebouwen.

### **Afsluitingen**

- Voor de minimale voorbouwlijn :  
In de zone voor de minimale voorbouwlijn mag een afsluiting van maximaal 2,5m hoog geplaatst worden. Deze moet bestaan uit een constructie van draad en palen met of zonder klimplanten of een haag.
- Achter de minimale voorbouwlijn:  
De inrichting van een afsluiting is verplicht op zijkavelgrens en op de achterkavelgrens. Deze moet bestaan uit een constructie van draad en palen met een maximale hoogte van 2,5m begroeid met klimplanten. De organisator van de zone dient in te staan voor de realisatie van de afsluitingen.
- Tussen het gebouw en de zijkavelgrens:  
De inrichting van een afsluiting is niet verplicht tussen het gebouw en de zijkavelgrens. Deze moet bestaan uit een constructie van draad en palen met een maximale hoogte van 2,5m met of zonder klimplanten of een haag.
  
- De inrichting van een afsluiting is verplicht op volgende zonegrenzen
  - Artikel 2: Residentiële woonzone
  - Artikel 4: Dienstzone
  - Artikel 8: OverheidsdienstzoneDe afsluiting moet bestaan uit een constructie van draad en palen met een maximale hoogte van 2,5m begroeid met klimplanten. De organisator van de zone dient in te staan voor de realisatie van de afsluitingen.
  
- Ten opzichte van zone 10 - weginfrastructuur kan een afsluiting geplaatst worden. Deze moet bestaan uit een constructie van draad en palen met een maximale hoogte van 2,5m al dan niet begroeid met klimplanten of een haag. De organisator van de zone dient in te staan voor de realisatie van de afsluitingen.

### **Hinderbronnen**

Hinderbronnen afkomstig van installaties binnen het bedrijf mogen in hun relatie tot de buitenlucht niet georiënteerd worden naar aanpalende percelen. Dit geldt ook voor de opendraaiende ramen en deuren die de ruimte afsluiten waarin de hinderbron zicht bevindt.

*Niet-hinderlijke activiteiten, zoals o.a. stapelruimten, kantoren, bedrijfswoning, toonzaal.*

### **Milieuzonering**

Bij de conceptie van het bedrijf op het perceel moeten volgende regels in acht worden genomen:

- Aan de buitenranden van het bedrijf zullen de niet-hinderlijke activiteiten worden gesitueerd.
- Hinderbronnen dienen centraal binnen de bouwstrook van de bedrijvzone te worden gelokaliseerd.

### **Niet bebouwde perceelsdelen**

- De niet bebouwde delen van het perceel kunnen voor maximaal 80% van de oppervlakte worden verhard ten behoeve van opritten, de aanleg van parkeervoorzieningen en interne ontsluiting.
- De resterende ruimte dient te worden voorzien van groenaanleg.
- De verhardingen dienen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen te worden aangelegd. Volgende verhardingen (en funderingen) dienen verplicht waterdoorlatend te zijn.
  - Parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers
  - Terrassen voor het personeel en bedrijfswoning
- Verhardingen die niet in waterdoorlatende materialen worden aangelegd dient het water afgeleid te worden naar de onverharde delen en/of andere infiltratievoorzieningen.
- Op de niet bebouwde perceelsdelen zijn de plaatsing van goederen, afval en wrakken verboden.

### **Parkeren en toegankelijkheid**

Elk bedrijf moet instaan voor zijn eigen behoeften aan parkeervoorzieningen en dit zowel voor bedrijfsvoertuigen, voertuigen van het personeel als voor bezoekers en leveranciers. Minimaal moeten volgende parkeerplaatsen aanwezig zijn:

- 1 parkeerplaats per 200m<sup>2</sup> bedrijfsoppervlakte
- 1 parkeerplaats per 50m<sup>2</sup> vloeroppervlakte die dient als verkoops- of tentoonstellingsruimte.
- 2 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> diensten en/of kantoren en/of gemeenschapsvoorzieningen

Poorten of dockshelters mogen niet voorzien worden aan de zijde gericht naar de woonpercelen.

*Voor de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.*

*Onder deze opsomming horen ook alle vergelijkbare constructies en elementen.*

### **Groenaanleg**

- Groenaanleg dient geconcentreerd te worden in de niet-bebouwbare stroken tussen de wegenis en de voorste voorbouwlijn.
- De groenaanleg moet worden gerealiseerd bij het plantseizoen volgend op het bekomen van de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning na inwerking-treding van het RUP. De organisator van de zone zal instaan voor de aanleg en het beheer van de bufferzone.

### **Reclame en publiciteit**

Enkel ten behoeve van de bekendmaking van het eigen bedrijf mag een niet zelf oplichtend of digitaal uithangbord worden voorzien. De oppervlakte van dergelijke uithangbord wordt beperkt tot 3m<sup>2</sup>. Elke andere vorm van reclameconstructies is verboden.

### **Inrichtingsstudie**

Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet inrichtingsstudie opgemaakt en bijgevoegd worden.

Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening. De zone moet als een totaalproject worden uitgevoerd.

De globale inrichtingsstudie geeft een ontwerp van inrichting weer voor de volledige betreffende zone met aanduiding van volgende criteria die tevens zullen gebruikt worden als toetsingscriteria:

- Toeritten en de interne circulatie op het terrein
- Aanduiding van de parking voor werknemers, bezoekers, ... met gemotiveerde parkeernota
- Aanduiding en benaming van de voorziene groenaanleg
- Soort en hoogte van de afsluitingen
- Eventuele reclameconstructies

*Alle specificaties en afmetingen zullen integraal deel uitmaken van het bouwaanvraagdossier, zodoende dat deze goed kan beoordeeld worden.*

*Aan de hand van de globale inrichtingsstudie moet de aanvrager aantonen dat de aanleg en het beheer van het project op een kwalitatief manier zal gebeuren.*

- **overdruk : bufferzone**



#### **Voorschriften verordenend**

De bufferstrook is bestemd voor het aanleggen van een groenscherm met streekeigen beplantingen.

Bij behoud van de bestaande bebouwing kan deze worden beperkt tot 5m vanaf de grens met de 'residentiële woonzone'. Bij (gedeeltelijke) afbraak van de bebouwing, dient ter hoogte van deze afgebroken delen de volledige breedte, zoals bepaald op het grafisch plan aangehouden worden.

Het groenscherm moet rekening houden met lichten en zichten richting private tuinen op aanliggende percelen.

In deze zone is elke vorm van bebouwing, verharding en constructies verboden.

Bij een eerste stedenbouwkundige aanvraag dient een beplantingsplan voor de volledige overheidsdienstzone worden toegevoegd met aanduiding van de aard van de beplanting en de eventuele afsluitingen.

#### **Toelichting**

*Het betreft een bufferstrook ten opzichte van de omgeving enerzijds en ten opzichte van de bebouwing anderzijds die vooral bedoeld is om eventuele aspecten van visuele hinder te ondervangen.*

*De conceptie van deze zone dient zodanig te zijn dat de inpassing in de omgeving wordt bewerkstelligd en dat een dicht opgaand groenscherm wordt gecreëerd dat ook tijdens de wintermaanden voor voldoende visuele inkleding zorgt.*