

Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid
en Onroerend Erfgoed

NR. *RP 213/37020/102.1*
31 MEI 2011

Brussel,
Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk,
Ruimtelijke Ordening en Sport

Philippe MUYTERS



Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Regionaal bedrijf Ardo

Gemeente Ardooie

Voorzinsluitend afschrift

Leus Marleen
assistent



Januari 2011

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Regionaal bedrijf Ardo

Gemeente Ardooie

Januari 2011

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Plan_id: 2.13_00074_00001

wijzigingen

- | | |
|--|--|
| - 2 oktober 2008
- 4 februari 2010

- April 2010
- Januari 2011
- 3 februari 2011 | goedgekeurd door deputatie ten behoeve van plenaire vergadering
goedgekeurd door deputatie ten behoeve van tweede plenaire vergadering
aanpassingen naar aanleiding van adviezen plenaire vergadering
aanpassingen naar aanleiding van adviezen openbaar onderzoek
goedgekeurd door deputatie ten behoeve van definitieve vaststelling |
|--|--|

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van West-Vlaanderen in vergadering van 24 februari 2011,

De provinciegriffier,
(get.) H. OST

De voorzitter,
(get.) J. de Bethune

VOOR EENSLEUTEND AFSCHRIJF
Namens de deputatie
Stephaan Barbary
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning



Provincie
West-Vlaanderen
Door mensen gedreven

Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit

Koning-Leopold III-laan 41
8200 Sint-Andries (Brugge)
t 050/ 40 35 33
f 050/ 40 33 76
ruimtelijkeplanning@west-vlaanderen.be
www.west-vlaanderen.be

Projectbegeleider:
Stephaan Barbary

Projectcoördinator:
Matthias Dobbels

Inhoudsopgave

Artikel 0. Algemene bepalingen	2
Artikel 1. Zone voor specifieke regionale bedrijvigheid	4
Artikel 2. Zone voor buffer	7
Artikel 3. Zone voor milieutechnische installaties	9
Artikel 4. Agrarisch gebied	12
Artikel 5. Reservatiestrook voor weginfrastructuur	12

Op basis van de analyse van de bestaande toestand, de motivering van de bijkomende ruimtebehoefte en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het plangebied worden de essentiële elementen geselecteerd voor opname in het verordenend gedeelte van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit verordenend gedeelte bestaat uit een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften.

De stedenbouwkundige voorschriften worden in een tabel weergegeven. De eerste kolom bevat de verordenende stedenbouwkundige voorschriften. De tweede kolom geeft waar nodig toelichting bij de eerste kolom en is niet verordenend.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
Artikel 0. Algemene bepalingen	
0.1. Algemeen inrichtingsplan	
Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw, herbouw, uitbreidingen van meer dan 20% of het aanleggen van verharde oppervlakten van meer dan 100m² dient het bedrijf een algemene inrichtingsstudie te voegen. De algemene inrichtingsstudie dient zowel de huidige als de gewenste indeling van de bedrijfssite weer te geven. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie geeft aan op welke wijze het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Volgende zaken dienen onderdeel uit te maken van de inrichtingsstudie: ▪ Inplanting van de bedrijfsgebouwen; ▪ Landschappelijke inpassing van het bedrijf, in het bijzonder voor de zone voor milieutechnische installaties; ▪ Materiaalgebruik; ▪ Parkeerplaatsen, verkeerscirculatie en -afwikkeling; ▪ Waterbeheersing en maatregelen naar duurzaam watergebruik; Bijkomend dient bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg, uitbreiding of inperken van de parking een parkeernota toegevoegd te worden,	De algemene stedenbouwkundige inrichtingsstudie geeft op een duidelijke wijze de beoogde indeling van de volledige bedrijfssite gelegen binnen onderhavig provinciaal RUP grafisch en vergezeld van een toelichting weer. In het bijzonder bevat de inrichtingsstudie maatregelen naar waterbeheersing, milieutechnische maatregelen, de visuele integratie van het bedrijf in het landschap en de impact van de beoogde werken op de omgeving. Gedetailleerde aanplantingsplannen van de niet-bebouwde en verharde zones, in het bijzonder voor de zone voor buffer maken tevens deel uit van het bedrijfsplan. Dit heeft als doel op een afdoende wijze te kunnen aantonen dat een integratie van het bedrijf in het landschap wordt nagestreefd.

als onderdeel van de inrichtingsstudie. Deze parkeernota is een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. Uit deze parkeernota moet blijken dat het voorziene aantal parkeerplaatsen voldoende is om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

0.2. Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen

Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

0.3. Werken en constructies in functie van waterbeheersing

Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de aanleg van de bedrijfsite niet verminderd worden.

De maatregelen die genomen worden in functie van waterbeheersing moeten gezien worden in relatie met de betrokken bestemmingzone. De schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan mogen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

De afvoer van het hemelwater op de daken van de gebouwen en verharde oppervlakken moeten worden opgevangen in voldoende gedimensioneerde reservoirs en bufferbekkens. Herbruik van hemelwater is verplicht.

Tenzij anders bepaald door de milieuwetgeving dient alle regenwater van verharding opgevangen te worden in reservoirs voor herbruik of infiltratie op eigen terrein.

Vervuild regenwater dient gebufferd en afgevoerd te worden naar de riolering of gezuiverd op eigen terrein alvorens lozing, infiltratie of herbruik.

Bij werken van algemeen nut dient de regelgeving ter zake gerespecteerd te worden.

Werken en constructies in functie van openbaar nut zijn bijvoorbeeld het onderhoud en inspectie van waterlopen, verdeelcabines voor distributie, bushaltes (bij wegenis), enz.

Milieutechnische ingrepen zijn bijvoorbeeld het omleggen van waterlopen, aanpassingswerken aan rioleringen, pompinstallaties, enz.

Bijvoorbeeld in de bufferzone dient stockering van water volgens een natuurlijke manier te gebeuren en niet louter door middel van een betonconstructie.

0.4. Bepaling omtrent hoogte

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximaal 0,40 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.

Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van de hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt een maximale hoogte van 3 meter toebedacht.

Artikel 1. Zone voor specifieke regionale bedrijvigheid



*Categorie van gebiedsaanduiding:
bedrijvigheid*

1.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor een groenten-verwerkend bedrijf en bijhorende activiteiten.

Voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering zijn enkel toegelaten in zoverre deze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van het grootschalig bedrijf.

Onder bijhorende activiteiten wordt ondermeer verstaan de verpakking, opslag en distributie van diepvries groenten.

Onder noodzakelijke voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering wordt ondermeer verstaan kantoren, tentoonstellingsruimten, EHBO-ruimte, sociale uitrustingen, milieu-technische installaties, toeritten, bedieningswegen, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen, parkeerterrein voor vrachtwagens, weegbrug,...

Binnen de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid is één bedrijfswoning/conciërgewoning toegelaten.

1.2. Inrichting en beheer

1.2.1. Inplanting

De inplanting dient te gebeuren binnen de grenzen van de bestemmingszone.

1.2.2. Terreinbezetting

Maximum 55% van deze zone mag worden bebouwd.

De terreinbezetting is de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte binnen de bestemmingszone en de oppervlakte van de bestemmingszone. De terreinbezetting slaat dus enkel op bebouwing, niet op verharding.

1.2.3. Maximale bouwhoogte

De maximale bouwhoogte binnen de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid bedraagt 15 meter ten opzichte van het huidige vloerpeil van de bestaande bedrijfsgebouwen. Voor maximaal 25% van de bebouwde oppervlakte is een maximale bouwhoogte van 35 meter toegelaten.

Rekening houdende met bovenstaande maximale bouwhoogtes, kan de hoogte van de gebouwen binnen de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid bovendien maximaal gelijk zijn aan de afstand tot de grens van het plangebied.

Ter hoogte van het bestaande distributiecentrum kan hiervan bij uitzondering afgeweken worden. De maximale bouwhoogte dient evenwel gerespecteerd te worden.

Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor de in functie van de bedrijfsvoering noodzakelijke schoorstenen, silo's, antennes, enz. voor zover deze beperkt zijn, zo centraal mogelijk in het plangebied worden ingeplant en zo weinig mogelijk hinder voor de naburige percelen veroorzaken.

De bedrijfswoning/conciërgewoning mag maximaal 2 bouwlagen hoog zijn, met inbegrip van het dak.

1.2.4. Parkeervoorzieningen en ontsluiting

Binnen de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid moeten voldoende parkeergelegenheden voorzien worden om de eigen parkeerbehoefte te kunnen invullen.

De parking dient een kwalitatief en groen karakter te hebben. Restructies moeten beperkt worden en dienen een groene aanleg te krijgen.

Voor de aanleg van het parkeerterrein dient een maximum aan waterdoorlatende materialen gebruikt te worden, tenzij anders bepaald door de milieuwetgeving.

Om een evenwicht te zoeken tussen de schaalgrootte van het bedrijf en een efficiënt ruimtegebruik, wordt de mogelijkheid geboden om een bepaald percentage van de gebouwen hoger te bouwen.

Een gebouw van bijvoorbeeld 20 meter dient op minimaal 20 meter van de grens van het plangebied opgetrokken te worden.

Bij de opmaak van het RUP werd de oostelijke perceelsgrens van perceel 1354H gehanteerd als plangrens, die op slechts 25 meter van het distributiecentrum is gelegen. Het distributiecentrum is 32 meter hoog en werd berekend vanaf de grens van het gewestplan (industriezone). Dit gebouw werd dus opgetrokken conform de voorwaarden in het planologisch attest maar strookt niet met de voorschriften van het RUP. Dit gebouw kan dus bijgevolg ook niet uitbreiden met eenzelfde hoogte als de huidige constructie.

Hinder voor naburige percelen heeft te maken met schaduw, geluid, geur, licht, enz.

Binnen de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid dient voldoende ruimte voorzien te worden voor het opvangen van wachtrijen van landbouw- of vrachtvoertuigen.

1.2.5. Zorgvuldig ruimtegebruik en beeldkwaliteit

Bij het beoordelen van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning zal bijzondere aandacht worden besteed aan de manier waarop wordt omgegaan met duurzaam en zuinig ruimtegebruik, het materiaalgebruik en de vormgeving van de bedrijfsgebouwen en de integratie in het landschap.

Daarbij moet de aanvrager aantonen op welke manier de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan volgende principes:

- Bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes, voorzieningen, infrastructuur, constructies, e.d. zodat een zo compact mogelijke inplanting wordt verkregen;
- De inplanting en de vormgeving van de bouwvolumes dragen bij tot de ruimtelijke (rand)afwerking van de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid en vormen een visueel kwalitatieve overgang naar de open ruimte;
- De bouwvolumes contrasteren positief met de omgeving door gepast materiaal- en kleurgebruik, ritmering van de gevels, e.d., en geven een meerwaarde aan de uitstraling van het gehele bedrijventerrein;
- Voor zover de aard van de activiteiten dit toelaat maximaal gebruik maken van kwalitatieve en duurzame oplossingen en ecologisch verantwoorde technieken wat betreft het stapelen (in open lucht), de opslag en het verwerken van bedrijfsafval, het gebruik van waterdoorlatende verhardingen, waterzuivering, energieverbruik, e.d.

1.2.6. Overdruk

Ter hoogte van de overdruk  kan groenaanleg, stapeling en/of oprichten van constructies enkel indien deze de zicht-

Er wordt gestreefd naar een kwalitatieve beeldvorming en architectuur van de bedrijfsgebouwen. Het integreren van technische installaties in de bedrijfsgebouwen kan hiertoe bijdragen. In sommige gevallen is echter omwille van bouwtechnische redenen, veiligheidsredenen of bepaalde sectorale wetgeving niet mogelijk de installaties binnen de bedrijfsgebouwen te integreren. In dit geval mogen zij buiten de bedrijfsgebouwen gerealiseerd worden.

De vergunningverlenende overheid zal zich bij het beoordelen en evalueren van de kwaliteit van het ontwerp baseren op de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de hierboven opgesomde principes.

baarheid en verkeersveiligheid op de Leenbosstraat/Wezestraat niet in het gedrang brengen.

1.2.7. Bestaande constructies

Bestaande constructies en gebouwen die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften kunnen in stand worden gehouden.

Herbouw van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is niet toegelaten.

1.2.8. Fasering

De zone voor specifieke regionale bedrijvigheid gelegen op en ten zuiden van de huidige Leenbosstraat/Wezestraat kan pas door het bedrijf aangewend worden indien de nieuwe weg (zie art. 5 – reservatiestrook voor weginfrastructuur) is gerealiseerd.

Artikel 2. Zone voor buffer



Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid

2.1. Bestemming

De zone voor buffer is bestemd voor groenaanleg onder de vorm van een dichte groenbuffer.

2.2. Inrichting

2.2.1. Inplanting

Binnen onderhavige zone dient een groenbuffer aangeplant. De breedte van de buffer wordt op het grafisch plan aangeduid en bestaat uit een doorlopende combinatie van hoofdzakelijk streekeigen traag- en snelgroeiende hoogstammen (of hoogstamknotbomen) en struiken. Als gevolg van sectorale wetgeving kunnen ook uitheemse soorten worden toegestaan. Deze dienen echter zoveel mogelijk beperkt te worden.

Een kwalitatieve inrichting staat voorop. De buffer kan ook aangelegd worden onder de vorm van een combinatie van een talud en groenaanleg.

De bufferzone dient om:

- het bedrijventerrein visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen;
- de architecturale en esthetische kwaliteit van de bedrijfs-site te ondersteunen;
- een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving.

Op plaatsen waar de zone voor buffer aan een bedrijfsgebouw paalt én de zone voor buffer minstens 15 meter breed is, kan aansluitend aan het bedrijfsgebouw een strook van maximaal 5 meter aangelegd worden met een groene verharding (bijvoorbeeld 'gewapend' gras).

De zone voor buffer mag maximaal 4 keer onderbroken worden. De maximale lengte van een onderbreking bedraagt 10 meter. Geen enkele van deze onderbrekingen mag gebruikt worden als toegang voor vrachtwagenverkeer of landbouwvoertuigen.

Ter hoogte van de huidige hoofdingang langs de Leenbosstraat kan de zone voor buffer bijkomend onderbroken worden in functie van een op- en afrit. De lengte van deze onderbreking bedraagt maximaal 25 meter. De op- en afrit mag gebruikt worden voor vrachtwagenverkeer en landbouwvoertuigen.

In het kader van brandveiligheid kunnen extra toegangen worden voorzien.

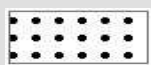
De zone voor buffer dient maximaal gevrijwaard te worden van bebouwing. Stapelen in deze zone is niet toegelaten. Verharding is enkel toegelaten in functie van een op- en afrit.

De buffer dient gerealiseerd het eerste plantseizoen na de aflevering van de eerste stedenbouwkundige vergunning volgens op de inwerkingtreding van onderhavig RUP.

2.2.2. Gebouwen en constructies

Bestaande, reeds vergunde gebouwen en constructies die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften, gelegen binnen de zone voor buffer, kunnen in stand gehouden worden.

2.2.3. Deelzone met overdruk



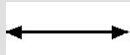
Binnen deze deelzone is het aanleggen van een vijver ter opvang van het oppervlaktewater toegelaten. Deze vijver dient na-

Met de aanleg van een groene verharding wordt een zuinig ruimtegebruik nagestreefd. Deze groene verharding kan aangelegd worden ten behoeve van brandveiligheid en onderhoud van de gebouwen.

In het kader van brandveiligheid kan bijvoorbeeld uit een advies van de brandweer blijken dat er nog een extra nooduitgang dient voorzien te worden.

tuurtechnisch aangelegd te worden.

2.2.5. Trage verbinding



Ter hoogte van de overdruk dient een voetgangers- en fietsverbinding te worden voorzien.

De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.

Artikel 3. Zone voor milieutechnische installaties



Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid

3.1. Bestemming

Binnen deze zone zijn geen "harde" activiteiten zoals productie en opslag toegelaten.

Enkel aan het bedrijf gerelateerde activiteiten in het kader van waterbeheersing, het leefmilieu, de gezondheid van de mens, de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen of de voedselveiligheid zijn toegelaten, evenals activiteiten ten behoeve van brandbestrijding op het bedrijf.

Activiteiten gericht op waterbehandeling in functie van het hergebruik van het gezuiverd water en de opslag en de conditionering ervan, evenals de energiewinning uit slib, mest en plantaardige afvalfen die voortvloeien uit het productieproces ter plaatse zijn toegelaten. Enkel de aanvoer van bijproducten om de energieproductie mogelijk te maken, wordt toegelaten.

De overdruk  is bestemd voor de aanleg van een groenscherm en dient gevrijwaard te worden van bebouwing. De zone heeft een bufferende werking. Verharding en stapelen zijn niet toegelaten.

3.2. Inrichting

3.2.1. Inplanting

De inplanting dient te gebeuren binnen de grenzen van de bestemmingszone.

De harde activiteiten dienen geconcentreerd binnen de zone voor specifieke regionale bedrijvigheid.

Binnen deze zone zijn o.a. wel toegelaten: waterzuiveringsinstallaties, slibopslag, afsputplaats vrachtwagens, pomplokaal ten behoeve van brandbestrijding,...;

Alle voorgenoemde elementen uiteraard enkel en alleen in functie van het bedrijf Ardo.

3.2.2. Verharding

Voor de aanleg van de zone voor milieutechnische installaties dient een maximum aan waterdoorlatende materialen gebruik te worden, tenzij anders bepaald door de milieuwetgeving. De niet verharde oppervlakte dient vakkundig aangeplant en ingericht te worden.

3.2.3. Maximale bouwhoogte

De maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter ten opzichte van het huidig vloerpeil van de bestaande bedrijfsgebouwen.

Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor de in functie van de bedrijfsvoering noodzakelijke en/of verplichte milieutechnische ingrepen, schoorstenen, silo's enz.

3.2.4. Zorgvuldig ruimtegebruik en beeldkwaliteit

Bij het beoordelen van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning voor de milieutechnische installaties zal bijzondere aandacht worden besteed aan de manier waarop wordt omgegaan met duurzaam en zuinig ruimtegebruik, het materiaalgebruik en de vormgeving van de bedrijfsgebouwen en de integratie in het landschap.

Daarbij moet de aanvrager aantonen op welke manier de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan volgende principes:

- Bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes, voorzieningen, infrastructuur, constructies, e.d. zodat een zo compact mogelijke inplanting wordt verkregen;
- De inplanting en de vormgeving van de bouwvolumes dragen bij tot de ruimtelijke (rand)afwerking van de zone voor parkeervoorzieningen en milieutechnische installaties en vormen een visueel kwalitatieve overgang naar de open ruimte;
- De bouwvolumes contrasteren positief met de omgeving door gepast materiaal- en kleurgebruik, ritmering van de gevels, e.d., en geven een meerwaarde aan de uitstraling van het gehele bedrijventerrein;
- Voor zover de aard van de activiteiten dit toelaat maximaal gebruik maken van kwalitatieve en duurzame oplossingen en ecologisch ver-

Er wordt gestreefd naar een kwalitatieve beeldvorming en architectuur van de bedrijfsgebouwen. Het integreren van technische installaties in de bedrijfsgebouwen kan hiertoe bijdragen. In sommige gevallen is echter omwille van bouwtechnische redenen, veiligheidsredenen of bepaalde sectorale wetgeving niet mogelijk de installaties binnen de bedrijfsgebouwen te integreren. In dit geval mogen zij buiten de bedrijfsgebouwen gerealiseerd worden.

De vergunningverlenende overheid zal zich bij het beoordelen en evalueren van de kwaliteit van het ontwerp baseren op de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de hierboven opgesomde principes.

antwoorde technieken wat betreft het stapelen (in open lucht), de opslag en het verwerken van bedrijfsafval, het gebruik van waterdoorlatende verhardingen, waterzuivering, energieverbruik, e.d.

3.2.5. Overdruk



De gemiddelde breedte voor de overdrukzone voor schermgroen bedraagt 25 meter. De minimale breedte bedraagt 15 meter. Via het algemeen inrichtingsplan (artikel 0.1.) dient bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in de zone voor milieutechnische installaties aangetoond te worden dat aan deze breedtes wordt voldaan.

De zone dient te bestaan uit een doorlopende combinatie van hoofdzakelijk streekeigen traag- en snelgroeiende hoogstammen en struiken. Als gevolg van sectorale wetgeving kunnen ook uitheemse soorten worden toegestaan. Deze dienen echter zoveel mogelijk beperkt te worden.

Een kwalitatieve inrichting staat voorop. De buffer kan ook aangelegd worden onder de vorm van een combinatie van een talud en groenaanleg.

De overdruk kan niet onderbroken in functie van het voorzien van een toegang voor het bedrijf, tenzij in het kader van brandveiligheid (nooduitgang).

De buffer dient gerealiseerd het eerste plantseizoen na de aflevering van de eerste stedenbouwkundige vergunning.

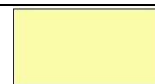
3.2.6. Constructies

Bestaande, reeds vergunde gebouwen en constructies die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften, gelegen binnen de zone voor milieutechnische installaties, kunnen in stand gehouden worden.

De bufferzone dient om:

- het bedrijventerrein visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen;
- de architecturale en esthetische kwaliteit van de bedrijfs-site te ondersteunen;
- een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving.

Artikel 4. Agrarisch gebied



4.1. Bestemming

Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw en hobbylandbouw.

4.2. Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van de bestaande openbare wegen en nutsleidingen is toegelaten.

Categorie van gebiedsaanduiding: landbouw

Om de zichtbaarheid en verkeersveiligheid ter hoogte van de nieuw aan te leggen weginfrastructuur niet te hypothekeren, wordt een volledig bouwverbod doorgevoerd in deze zone.

Artikel 5. Reservatiestrook voor weginfrastructuur



5.1. Bestemming

Het gebied aangeduid in overdruk is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van weginfrastructuur en aanhorigheden.

Voor alle delen die niet gebruikt worden voor weginfrastructuur gelden de stedenbouwkundige voorschriften van de onderliggende bestemmingszone.

5.2. Inrichting

De aan te leggen weg dient voldoende breed te zijn, zodat de doorstroming van vracht- en landbouwvoertuigen verzekerd is. De nieuwe weg moet voorzien worden van een afslagstrook ter hoogte van de hoofdingang van Ardo voor het verkeer komende vanuit het noorden. Aan beide zijden van de weg dienen afgescheiden fietspaden te worden voorzien.

Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur

Binnen deze overdrukzone zal de ontsluiting van het bedrijf geoptimaliseerd worden, onder andere in het kader van verkeersveiligheid.