



RIJKEVORSEL

RUP zonevremde bedrijven

Stedenbouwkundige voorschriften - kaartenboek
Definitieve vaststelling 25 januari 2016

Projectverantwoordelijke
Liselotte Raes

Projectcoördinator
Stijn Sneyers
erkend ruimtelijk planner

colofon

opdrachtgever: **GEMEENTE Rijkevorsel**
project: **RUP zonevreemde bedrijven –
Stedenbouwkundige voorschriften – kaartenboek**
fase: **Definitieve vaststelling**
datum: **25 januari 2016**

opdrachthouder:



Dienstverlenende Vereniging
Intergemeentelijke Samenwerking IOK
Antwerpseweg 1, 2440 Geel - www.iok.be

projectteam: **IOK** plangroep

projectcoördinator: Stijn Sneyers

Projectverantwoordelijke: Liselotte Raes

ruimtelijke planning: Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Luk Helsen, Dirk Heylen, Liselotte Raes, David Rombaut, Marijke Sannen, Stijn Sneyers, Danny Vaes, An Vandeplas, Johan Van Opstal

CAD-GIS:
secretariaat: Dirk Poelmans, Tanja Van Dooren, Anja Dello
Annick Sprengers

RUP Zonevreemde bedrijven

Toepassing van Titel II, hoofdstuk II van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Rijkevorsel in zitting van 25 januari 2016

de secretaris,
Bart Adams

de voorzitter,
Lieven Van Nyen

INHOUD

1	Terminologie	1
2	Stedenbouwkundige voorschriften per deel-RUP	3
2.1	Voorschriften RUP Kippensnijderij De Jongh	3
2.2	Voorschriften RUP Busreizen Verhoeven	13
2.3	Voorschriften RUP Colimetals Oude Metalen	25
2.4	Voorschriften RUP MIP Tanks en Silo's	35
2.5	Voorschriften RUP Oris-Wuyts	45
3	Kaartenboek	57

1 Terminologie

bedrijfswoning

aan het bedrijf gerelateerde woning bewoond door personeel of conciërge

bouwhoogte

afstand gemeten van het grondpeil tot het hoogste punt van een gebouw, met uitzondering van uitstekende elementen zoals schouwen, ventilatiekanalen, kleine technische constructies, etc.

constructie

een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds

economische eenheid

een georganiseerd geheel van personen en elementen waarmee een economische activiteit met een eigen doelstelling kan worden uitgeoefend.

erfafsluiting

fysieke afscheiding tussen twee eigendommen of tussen een eigendom en het openbaar domein bedoeld om een eigendom af te sluiten

gebouw

bouwwerk dat een toegankelijke overdekte ruimte vormt die geheel of gedeeltelijk met muren omsloten is

handelingen

werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties

herbouw

een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen

hoofdbestemming

de belangrijkste toegelaten activiteit binnen één bestemmingszone

nevenbestemming

een toegelaten activiteit die ten aanzien van de hoofdbestemming van secundair belang is

representatieve bedrijfsruimtes

Onder representatieve bedrijfsruimte wordt verstaan: kantoren, personeelsruimte, toonzaal, verkoopsruimte,...

streekeigen beplanting

beplanting samengesteld uit soorten die typisch en eigen aan de streek zijn zodat ze aangepast zijn aan het klimaat en de bodemsamenstelling

verbouwen

aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden

voorgevel

gevel die naar de straat en/of het openbaar domein gericht is

voortuin

Deel van een perceel tussen de rooilijn en het hoofdgebouw of de leeftuin.

voorgevellijn

Denkbeeldige lijn die gevormd wordt door de voorgevel of voorgevels door te trekken tot op de zijgrenzen van het goed.

2 Stedenbouwkundige voorschriften per deel-RUP

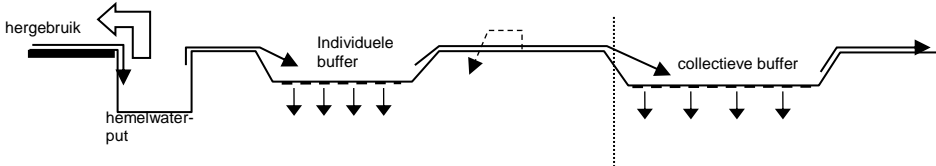
2.1 Voorschriften RUP Kippensnijderij De Jongh

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Bestemming</p> <p>Het voorliggende RUP wordt opgemaakt in functie van het bestaande bedrijf Kippensnijderij De Jongh. Opdat bij een eventueel vertrek van het huidige bedrijf zich ook een ander bedrijf zou kunnen vestigen op de voorliggende locatie, wordt de bestemming niet louter beperkt tot de huidige activiteiten, maar wordt deze ruimer gedefinieerd. Het aantal bedrijven moet wel steeds beperkt blijven tot één. De bedrijvigheid moet ook steeds verenigbaar zijn met de omliggende woonfuncties.</p> <p>Een deel van de zone kan ook worden ingericht met representatieve bedrijfsruimten (toonzaal, beperkte verkoopruimte, ...) en kantoren, op voorwaarde dat deze activiteiten niet autonoom zijn, en voor zover deze naar oppervlakte ondergeschikt zijn (zie inrichtingsvoorschriften).</p> <p>Verder is ook een bedrijfswoning mogelijk. Omwille van de inpassing van de volledige bedrijfskavel in het straatbeeld, dient de woning vooraan aan de straat voorzien te worden. De woning dient opgevat te worden als een vrijstaande eengezinswoning. Met de bij de woning horende uitrusting wordt ondermeer bedoeld de tuin, een tuinberging, garage, terras, nuttige verhardingen (in functie van toegangen en inritten), zwembad, hobbylandbouw, ...</p> <p>De vestiging van louter kleinhandel en niet-complementaire dienstverlenende bedrijven is niet wenselijk. Deze functies dienen steeds gerelateerd te zijn aan de verwerkende activiteit op de bedrijfssite.</p> <p>Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.</p> <p>Sterk verkeersgenererende activiteiten zoals zuivere distributie- of logistieke bedrijven worden eveneens geweerd.</p> <p>Het dient hier bijkomend benadrukt te worden dat de verwante inrichtingen enkel toegestaan zijn mits deze geen negatieve invloed hebben op de hoofdbestemming in het plangebied en de bestemming van de percelen in rond het plangebied en mits ze beantwoorden aan de principes van de goede ruimtelijke ordening (functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en bodemreliëf, en</p>	<p>Art. 1 Zone voor lokale bedrijvigheid categorisering van gebiedsaanduiding 2: bedrijvigheid</p> <p>De zone is bestemd voor maximaal één economische eenheid die verweefbaar is met de woonomgeving met als hoofdactiviteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Productie, opslag, bewerking en/of verwerking van goederen; – Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. <p>Andere toegelaten activiteiten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gerelateerde representatieve bedrijfsruimten en kantoren; – Eén aan het bedrijf gerelateerde vrijstaande wooneenheid + bij de woning horende uitrusting. <p>Volgende activiteiten zijn niet toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Louter kleinhandel; – Autonome dienstverlenende bedrijven of kantoren – Seveso-inrichtingen; – Sterk verkeersgenererende activiteiten. <p>In de zone zijn tevens volgende verwante inrichtingen toegestaan, voor zover ze de algemene bestemming niet in het gedrang brengen en de goede ruimtelijke ordening niet schaden:</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid).</p> <p>Voorbeelden van hernieuwbare duurzame energie zijn zonne-energie, windenergie, etc.</p> <p>Met milieutechnische installaties en constructies wordt verstaan: elementen die het noodzakelijke gevolg zijn van de geldende milieuwetgeving.</p> <p>Met Installaties en constructies in functie van de waterhuishouding wordt verstaan: buffer- en/of infiltratiebekken, regenwaterput, waterzuiveringsinstallatie, etc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Installaties voor de productie van hernieuwbare energie of energierecuperatie; – Milieutechnische installaties en constructies – Installaties en constructies in functie van de waterhuishouding.
<p>Inrichting en beheer</p> <p>Voor inplanting van de bebouwing wordt op het grafisch plan een bouwzone aangeduid. Buiten deze contour is bebouwing niet toegestaan, behoudens specifieke en beperkte uitzonderingen in functie van bestaande bebouwing.</p> <p>Buiten de aanduiding van de bouwzone bevinden zich delen van bestaande gebouwen. Deze kunnen tijdelijk behouden blijven. Bij de verwezenlijking van de bebouwing op lange termijn dient de bestaande bebouwing buiten de bebouwbare zone te verdwijnen, zodat er voldoende ruimte blijft voor het realiseren van de groenbuffer (art. 3). Met betrekking tot de bedrijfswoning wordt op lange termijn gestreefd naar een vrijstaande woontypologie, zonder gebouwdelen tot op de perceelsgrens.</p> <p>Dit punt geeft specifieke inrichtingsprincipes m.b.t. bedrijfsbebouwing weer. Deze specifieke inrichtingsprincipes zijn niet van toepassing op de voorliggende bedrijfswoning of de eventueel in deze woning geïntegreerde aan het wonen verwante kleinschalige inrichtingen, tenzij anders vermeld.</p> <p>De maximaal bebouwbare oppervlakte voor bedrijfsbebouwing bedraagt 1000 m². Dit betekent dat de oppervlakte in de huidige toestand op het moment van opmaak van het RUP slechts beperkt kan uitbreiden. Maximaal de schaal bestaande bebouwde oppervlakte wordt behouden.</p>	<p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn slechts toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voor zover voldaan wordt aan onderstaande inrichtingsprincipes.</p> <p>1 Inrichtingsprincipes bebouwing- algemeen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bebouwing kan uitsluitend voorzien worden binnen de op het grafisch plan aangeduide bouwzone. – In uitzondering hierop kunnen bestaande vergunde gebouwdelen ook behouden blijven buiten de aangeduide bouwzone. Bij herbouw van 75% of meer van de bebouwde oppervlakte van een bestaand gebouw en bij uitbreidingen met meer dan 40% van de bebouwde oppervlakte van een gebouw, dient het bestaande gebouwdeel welke zich buiten de bouwzone bevindt, gesloopt te worden. – Het uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwdelen buiten de op het grafisch plan aangeduide bouwzone is niet toegelaten. – Aan Kleine Gammel dient de vrijstaande bedrijfswoning, inclusief bijhorende uitrusting, behouden blijven. De mogelijkheden voor deze woning worden weergegeven onder punt 3 (zie verder). <p>2 Specifieke inrichtingsprincipes voor bedrijfsbebouwing</p> <p>Bedrijfsbebouwing – andere dan de bedrijfswoning en eventueel in het woongebouw ondergebrachte aan het wonen verwante kleinschalige inrichtingen in functie van de bedrijfsvoering – is slechts toegestaan indien voldaan is aan onderstaande bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De bedrijfsbebouwing dient één aaneensluitend geheel te vormen. – Maximale bebouwbare oppervlakte ifv bedrijfsbebouwing is 1000m² – De afstand van de bedrijfsbebouwing ten opzichte van de bedrijfswoning bedraagt minimum 4,00 m. – De bouwhoogte dient beperkt te blijven tot maximaal 7,00 m.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Met technische constructies en installaties worden vrijstaande silo's (zonder omkasting), liftkokers, schoorstenen, verluchtungskanalen e.d. bedoeld.</p> <p>De inrichtingsmogelijkheden zijn gespiegeld aan de basisrechten voor zonevreemde woningen, zoals die voortvloeien uit de VCRO.</p> <p>Met aan het wonen verwante kleinschalige inrichtingen in functie van de bedrijfsvoering wordt bedoeld: in het woonvolume geïntegreerde ondersteunende of administratieve voorzieningen voor de bedrijfsvoering (secretariaat, klantenontvangstruimte, archief, kleed- en/of eetruimte voor de werknemers, een beperkte toonzaalfunctie ...). Binnen het woonvolume kunnen geen productiedelen van het bedrijf worden ondergebracht, ook strikt commerciële inrichtingen die los staan van op het bedrijf aanwezige productieprocessen zijn niet toegestaan binnen deze zone.</p> <p>Het hoofdgebouw in deze zone kan behouden blijven als woning. Verbouwingen, uitbreidingen en herbouwen zijn toegelaten.</p> <p>De bebouwing dient te passen binnen het straatbeeld van Kleine Gammel. Materiaalgebruik, kroonlijsthoogte, dakvorm en nokhoogte kunnen mede de architectonische verschijningsvorm bepalen. De aanwezigheid van een eengezinswoning in deze zone zal een integrerend effect in het straatbeeld hebben. De architectonische verschijningsvorm, de schaal en het voorkomen van de woning en de tuininrichting rond de woning dienen er toe bij te dragen dat het volledige deelplangebied landschappelijk op een aanvaardbare wijze aansluit bij bebouwde omgeving waarvan</p>	<ul style="list-style-type: none"> – In uitzondering op deze bouwhoogte kan voor technische constructies en installaties een bouwhoogte van maximaal 12,00m worden toegestaan indien ze zodanig ingeplant worden dat ze nauwelijks te zien zijn vanaf het openbaar domein en indien wordt aangetoond dat hoogte surplus omwille van technische en / of milieukundige redenen noodzakelijk is. De totale oppervlakte van deze technische constructies en installaties bedraagt maximum 5% van de binnen de bebouwbare zone totale bebouwde oppervlakte. – De dakvorm is vrij met een maximale dakhelling van 45°. – De oppervlakte van gerelateerde representatieve bedrijfsruimten en kantoren bedraagt maximum 15% van de gelijkvloerse bruto-vloeroppervlakte van de totale bedrijfsbebouwing. Bij de berekening van de totale vloeroppervlakte van gerelateerde representatieve bedrijfsruimten en kantoren worden ook de eventuele oppervlakten die in de bedrijfswoning worden aangewend als gerelateerde representatieve bedrijfsruimten en kantoren mee gerekend. – Vergunningen voor bedrijfsbebouwing voor het gedeelte van dit artikel dat in een overdruk van artikel 4 (zie verder) gelegen is, kunnen slechts worden toegestaan in zoverre de voorwaarden uit dit artikel zijn nageleefd. <p>3 Specifieke inrichtingsprincipes voor de bedrijfswoning</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het toegelaten aantal woongelegenheden blijft beperkt tot één. – In of aansluitend bij het woongebouw kunnen aan het wonen verwante kleinschalige inrichtingen in functie van de bedrijfsvoering worden ondergebracht, met uitsluiting van productiedelen van het bedrijf en strikt commerciële inrichtingen. Deze aan het wonen verwante kleinschalige inrichtingen in functie van de bedrijfsvoering kunnen enkel als nevenfunctie worden toegelaten indien een woonfunctie aanwezig is. De oppervlakte van deze nevenfunctie dient steeds beperkt te blijven tot maximaal 100m². – Volgende handelingen en werkzaamheden kunnen worden toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> – Het behoud en de instandhouding van het bestaande gebouw, – Het uitvoeren van vergunningsplichtige stabiliteitswerken, – Het uitvoeren van interne verbouwingen met behoud van functie en het aantal woongelegenheden, – Het uitbreiden van het bestaande volume, beperkt tot een maximaal toelaatbaar bruto bouwvolume van 1000 m³ voor het geheel. Uitbreidingen kunnen uitsluitend binnen de op het grafisch plan aangeduide grens van deze overdrukzone worden toegestaan. – Het herbouwen binnen de aangeduide bouwzone, voorgevel op de voorgevellijn langs Kleine Gammel (8 meter uit de rooilijn), tot een maximaal toelaatbaar bruto bouwvolume van 1000 m³ voor het volledige nieuwe

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>het deel uit maakt.</p> <p>Verhardingen kunnen binnen de gehele zone voorzien worden in functie van bedrijfsdoeleinden (mogelijk in beperkte mate ook voor de bedrijfswoning). Binnen het RUP wordt er naar gestreefd om deze te beperken tot een minimum. Dit zowel vanuit ruimtelijke als vanuit milieugebonden overwegingen. Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. Ook de functie en materiaalomschrijving moeten duidelijk weergegeven worden.</p> <p>Het aanbrengen van verhardingen dient te gebeuren met oog op een zo beperkt mogelijke beïnvloeding van de waterhuishouding. Dit kan door een oordeelkundige inrichting van de verharde buitenruimten of door te kiezen voor waterdoorlatende materialen waar dit mogelijk is.</p> <p>Opslag in open lucht is mogelijk voor zover de opslagplaatsen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Het afschermen van buitenopslag van goederen gebeurt ofwel door de aanwezige bebouwing, ofwel door groenschermen Het beheer (snoeien,...) is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm.</p> <p>De niet-verharde delen van de bedrijfssite moeten met oog op de beeldkwaliteit voorzien worden van groen (graspartijen, hoogstammig groen en/of struiken). Deze ruimten kunnen fungeren als representatieve groenruimte, tuin bij de bedrijfswoning, sociale buitenruimte voor het personeel, bufferingsgroen etc.</p> <p>Voor het cliënteel moet het aantal parkeerplaatsen in verhouding staan tot het effectieve bezoekersaantal.</p>	<p>woongebouw.</p> <p>Bij bovenstaande handelingen en werkzaamheden dienen steeds volgende voorwaarden in acht genomen te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De architectonische verschijningsvorm van bebouwing dient zich in te passen in het straatbeeld. – Een uitbreiding moet steeds fysisch verbonden zijn met de bestaande woon-gelegenheid om er zo één geheel mee te vormen. – Het uitbreiden en/of het herbouwen van bestaande gebouwen of gebouwdelen dienen steeds volgende afstandsbepalingen nageleefd te worden: <ul style="list-style-type: none"> – Afstand van de voorgevel ten opzichte van de rooilijn: 8,00 meter, – Maximale afstand van de achtergevel ten opzichte van rooilijn: 25,00 meter, – Minimale afstand opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen: 3,00 meter. – De kroonlijsthoogte moet steeds beperkt blijven tot maximaal 7,00 meter. <p>4 Inrichtingsprincipes niet-bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verhardingen worden beperkt tot het functioneel noodzakelijke. De aanleg van verhardingen dient cf. de principes van integraal waterbeheer (zie verder) aangelegd worden. De delen waarbij via overdruk bufferbeplanting verplicht wordt, kunnen niet voorzien worden van verharding. <ul style="list-style-type: none"> – Locaties voor buitenopslag mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. – De niet-verharde delen van de buitenruimte moeten worden ingericht als groenruimte of bufferzone. <p>5 Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> – Er dient te worden voorzien in een parkeeraanbod afgestemd op de aard en de schaal van de activiteiten, zowel voor personenwagens als voor fietsers. – Parkeerplaatsen van het bedrijf mogen niet individueel uitgeven op het openbaar domein. De ontsluiting van de parkeervoorzieningen naar de openbare

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Publiciteit wordt geïntegreerd in de architectuur van het gebouw en/of in de inrichting van de voortuinzone. Het aanbrengen van de publiciteit moet op een kwaliteitsvolle wijze gebeuren. Aanplakborden waarbij publiciteit op een aanplakvlak gekleefd wordt, dienen bijvoorbeeld gemeden te worden. De publiciteit mag ook niet domineren in de perceptie van de gevel(s) of de voortuinzone. De aangebrachte publiciteit mag verlicht worden, maar enkel met bescheiden vormen van verlichting.</p> <p>Alle specificaties en afmetingen betreffende publiciteit maken integraal deel uit van het aanvraagdossier.</p> <p>Het volledige deelplangebied kan slechts langs één punt ontsloten worden. Deze ontsluiting kan uitsluitend aan de zijde van Kleine Gammel voorzien worden.</p> <p>Het ontsluitingspunt kan verhard worden, ook al is deze buiten de bouwzone gelegen.</p> <p>Naast duurzaam ruimtegebruik als vertrekpunt voor de inrichting wordt elke vergunningsaanvraag getoetst op andere aspecten van duurzaamheid, zoals duurzaam waterbeheer, duurzaam materiaalgebruik, duurzame energie, biodiversiteit, etc.</p> <p>De maatregelen inzake waterhuishouding zijn duidelijk aangegeven en beschreven in elk vergunningsaanvraagdossier. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater moet worden gevolgd.</p> <p>Afwijking van de volgorde van prioriteit voor hemelwaterbeheer dient grondig te worden gemotiveerd (bijvoorbeeld beperkte infiltratiecapaciteit van de bodem of permanent hoge grondwaterstand).</p>  <p>Maatregelen die genomen kunnen worden om aan deze principes te voldoen zijn bijvoorbeeld:</p>	<p>wegenis moet gebeuren via de toegestane ontsluitingsmogelijkheden (cfr. punt 7).</p> <p>6 Inrichtingsprincipes publiciteit</p> <ul style="list-style-type: none"> – Publiciteit voor het eigen bedrijf is enkel toegestaan op gevels die uitgeven op het openbaar domein en in de voortuinzone. Publiciteit voor derden is niet toegestaan. – Publiciteit aan gevels moet op kwalitatieve wijze geïntegreerd zijn in de gevelopbouw/compositie en mag maximum 10% van de geveloppervlakte innemen. Publiciteit aan gevels mag niet boven het dakvlak uitsteken. – In de voortuinzone mag één paneel geplaatst worden met een oppervlakte van maximum 2,00 m² en een hoogte van maximum 1,50 m. – Verlichting van publiciteit is enkel toegestaan met neerwaarts gerichte, niet-knipperende lichtbronnen. Publiciteit in de vorm van lichtreclame is niet toegestaan. <p>7 Inrichtingsprincipes ontsluiting</p> <ul style="list-style-type: none"> – Er kan slechts één ontsluitingspunt voor gemotoriseerd verkeer toegestaan worden. Dit punt dient zich te bevinden langs Kleine Gammel. – De aan te leggen verharde strook ter ontsluiting van het deelplangebied blijft beperkt tot een breedte van maximaal 5 meter. <p>8 Duurzaamheidsaspecten</p> <p>Integraal waterbeheer:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Inzake hemelwaterbeheer geldt volgende volgorde van prioriteit: <ul style="list-style-type: none"> – Hemelwater dient maximaal hergebruikt te worden; – Hemelwater dat niet hergebruikt kan worden, dient maximaal ter plaatse te infiltreren; – Enkel wanneer infiltratie onmogelijk is, kan buffering van het hemelwater met vertraagde afvoer op het daarvoor voorziene stelsel voor regenwaterafvoer gebeuren – Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te gebeuren volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer; dimensionering van afvoerdebieten moet afgestemd zijn op de ontvangende waterloop en dit conform eventueel advies van de waterbeheerder. Bij dimensionering van de buffercapaciteit moeten zowel run-off als gevolg van nieuwe verharding als eventueel verlies aan bestaand waterbergend ver-

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>– Maximaliseren van het hergebruik van hemelwater (bijv. i.f.v. productieproces, sanitair water,...)</p> <p>– De aanleg van groendaken,...</p> <p>– Gebruik maken van waterdoorlatende verhardingen of halfverhardingen;</p> <p>– Het aanleggen van infiltratiebekkens, wadi's, infiltratievelden, e.d.</p> <p>– Het niet gebruik maken van een ondoordringbare laag bij aanleg van een bufferbekken (tenzij dit vanuit technisch oogpunt niet mogelijk is) zodat infiltratie (in drogere periodes) mogelijk is.</p> <p>Verhardingen die aanleiding kunnen geven tot verontreiniging zijn bijvoorbeeld parkings, laad- en loskades. Een voorbeeld van een specifieke zuivering is het voorzien van een KWS-afscheider op de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen die de first-flushafvoer kan opvangen</p> <p>Verstoring van grondwaterstromen moet worden vermeden. Om permanente bemaling van grondwater te voorkomen moeten in nattere gebieden en gebieden gevoelig voor grondwaterstromen ondergrondse constructies ondoorlatend uitgevoerd worden.</p> <p>Alle groenvoorzieningen in de groenbuffer en op het openbaar domein worden gerealiseerd in streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Bij de keuze van plantmateriaal kan ook rekening gehouden worden met natuurelementen uit de omgeving.</p> <p>Ook bij de inrichting van buffer- en infiltratievoorzieningen wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de natuurlijke potenties van deze inrichtingen. Voorbeelden van natuurtechnische milieubouw zijn: gebruik van minder steile oevers, de aanleg van ondiepe zones, ... Voor meer info wordt verwezen naar het vademecum NTMB Waterlopen (http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek/vademecum-waterlopen)</p> <p>De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen worden beheerd volgens de principes van een verantwoord groenbeheer.</p> <p>Er wordt bij voorkeur gewerkt op basis van duurzame bouwconcepten met als aandachtspunten: beperken van materiaalgebruik, het gebruik van milieuverantwoorde materialen, etc.</p> <p>Voorbeelden van het hiernaast omschreven principe:</p> <ul style="list-style-type: none"> – beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie – oriëntatie van de gebouwen i.f.v. passieve zonnwinst – het aanbieden van mogelijkheden voor plaatsing van constructies voor zonne-energiewinning onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw,... Dit dient afgewogen te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer. – energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern – Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie- (elektriciteit, – warmte-)voorziening <p>Er dienen maatregelen te worden genomen om hinder naar de omgeving te beperken. Buitenverlichting van de individuele bedrijven moet zo geplaatst worden dat de impact op de omgeving tot</p>	<p>mogen in rekening gebracht worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – De nodige voorzieningen dienen getroffen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking. – Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen genomen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlakte- en grondwater te vermijden. – Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden. <p>Biodiversiteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle houtige gewassen in de groenbuffer (cf. Art. 3) en op het openbaar domein moeten worden aangeplant met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. – De aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dienen gerealiseerd te worden volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw. – De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen moeten op een ecologische wijze beheerd worden. <p>Overige duurzaamheidsaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bij de inrichting van het terrein en de oprichting van gebouwen en constructies wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van duurzame, milieuverantwoorde materialen. – De inrichting van het terrein en de uitvoering van de gebouwen dient zodanig te gebeuren dat mogelijkheden behouden/gecreëerd worden in functie van rationeel energiegebruik en/of energiezuinige technieken. <p>9 Hinderaspecten</p> <p>Alle werken en handelingen moeten zodanig uitgevoerd worden dat de hinder</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>een minimum beperkt wordt. Lawaaierige activiteiten dienen zoveel mogelijk in afgesloten, akoestisch geïsoleerde ruimtes plaats te vinden Voorbeelden van storende installaties: ventilatoren, airco, machines met aanzienlijke geluids- of stofproductie...</p>	<p>naar de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</p>
<p>Bestemming</p>	<p>Art. 2 Agrarisch gebied categorisering van gebiedsaanduiding 4: landbouw</p>
<p>Landbouw is de hoofdbestemming in deze zone. Gezien de kleinschaligheid van het gebied, de uitrustingsgraad en de aansluiting bij een bestaande (bedrijfs)woning, wordt hiermee naast de beroepslandbouw ook hobbylandbouw bedoeld.</p> <p>Onder aan de landbouw verwante bedrijven worden verstaan: bedrijven die alleen aan de landbouwers producten toeleveren of van landbouwers afgenomen producten stockeren, sorteren of verpakken in verse toestand, tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn: aardappelhandelaar, graantrieerinstallatie, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoerders, koelplaatsen, silo's, drooginstallaties, vlasroterijen, loonwerker, herstelplaats van tractors, landbouwproefbedrijf, tuinbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve. De schaal van die bedrijven moet aansluiten bij de schaal van de activiteiten in de omgeving. Bedrijven met een groot hinterland horen niet thuis in het agrarisch gebied maar op een bedrijventerrein.</p> <p>Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor de beroepslandbouw en hobbylandbouw.</p> <p>Aan landbouw verwante bedrijven zijn tevens toegelaten, voor zover hun aanwezigheid nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten.</p> <p>Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten – met uitzondering van mestbehandeling en mestvergiftiging – is uitgesloten.</p> <p>In deze zone kan tevens een rietveld ter zuivering van bedrijfsafvalwater afkomstig van bedrijfsvoering en/of bewoning binnen het plangebied worden toegelaten.</p>
<p>Inrichting</p> <p>Het oprichten van gebouwen, constructies en verhardingen in functie van de hoofd- en/of nevenbestemmingen is toegelaten.</p> <p>Met betrekking tot de inplanting en oprichting van eventuele nieuwe gebouwen en constructies dient steeds gestreefd te worden naar een gepaste ruimtelijke inpassing in de bebouwde en onbebouwde omgeving.</p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de hoofd- en/of nevenbestemmingen zijn toegelaten.</p> <p>Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De relatie met de in de omgeving aanwezige functies; – De invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft; – De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; – De relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften



Art. 3 Groenbuffer (overdruk)

categorisering van gebiedsaanduiding: idem aan onderliggende zone

Bestemming

Om visuele hinder naar de omgeving ten gevolge van de bedrijvigheid binnen het plangebied uit te sluiten, wordt omheen de zone een groenbuffer gerealiseerd (waar hiervoor voldoende ruimte is). De groenbuffer wordt – conform de bepalingen m.b.t. de groenvoorzieningen – samengesteld uit streekeigen en standplaatsgeschikte beplantingen.

De zone is bestemd als groenbuffer

Deze zone wordt als overdruk boven op de zone van Art. 1 voorzien.

Inrichting

Om tot een visueel dichte groenbuffer te komen wordt een combinatie van zowel hoogstammig groen als struiken vooropgesteld.

Voor de visuele scheiding tijdens de wintermaanden kan naast groenblijvend naaldbout ook met loofhout gewerkt worden. Bepaalde loofsoorten in haagvorm behouden immers hun (dor) blad tijdens de wintermaanden. Andere soorten kunnen via het intensief en herhaaldelijk terugsnijden tijdens de eerste jaren na de aanplanting een dichte takkenstructuur ontwikkelen. Bij een voldoende brede houtkant (minimaal 3 meter) zal deze dichte takkenstructuur ook tot een aanvaardbare visuele scheiding komen tijdens de wintermaanden.



De soortensamenstelling kan bij een smallere buffer vb. ook enkel uit een houtkant of een geschooren haag bestaan.

Bebouwing en verhardingen zijn in principe niet toegestaan binnen de zone voor groenbuffer.

Met betrekking tot het behoud, verbouwing, herbouw en uitbreiding van bestaande constructies zijn de bepalingen van Art. 1 van toepassing. Deze constructies kunnen tijdelijk behouden blijven in afwachting van de sloop ervan. Herbouw of eventuele uitbreidingen dienen steeds te gebeuren buiten de aangeduide bufferstroken.

Om de effectieve realisatie van de buffer te kunnen bewerkstelligen wordt dit als voorwaarde gekoppeld aan het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning.

De verschillende delen van de groenbuffer worden op een gelijkwaardige wijze beheerd. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.

De buffer heeft minimaal een breedte zoals aangeduid op het grafisch plan en moet voldoen aan de voorwaarden van visuele buffering.

De zone wordt ononderbroken beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken. Deze bufferzone dient aldus te worden aangelegd als een dichte visuele buffer, bestaande uit streekeigen, standplaatsgeschikte planten. Ook tijdens de wintermaanden dient de buffer een minimaal visueel scheidend vermogen te hebben.


Op plaatsen waar de minimale breedte niet kan worden bereikt omwille van de aanwezigheid van bestaande vergunde of geacht-vergunde constructies of in functie van bereikbaarheid van gebouwen door de brandweer, dient de groenbuffer zo breed mogelijk te worden aangelegd. De visuele buffering moet, ook met deze smallere groenbuffer gegarandeerd zijn. Bij herbouw van constructies dient te worden voorzien dat een volwaardige buffer met de gepaste breedte kan worden aangelegd.

Bebouwing, bovengrondse constructies en verhardingen zijn niet toegestaan binnen de groenbuffer met uitzondering van:

- Werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten;
- Het aanleggen en onderhouden van infrastructuur in functie van geluidswering;
- Het plaatsen van erfafsluitingen;
- Het herstellen, verplaatsen of heraanleggen van nutsleidingen.

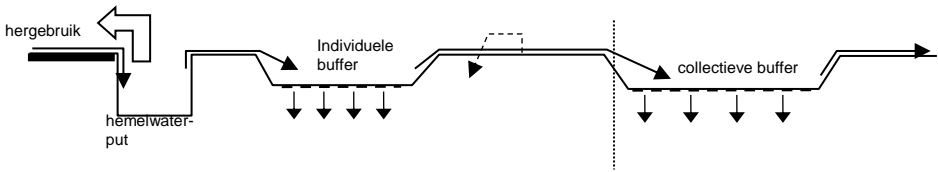
De groenbuffer dient uiterlijk in het eerste plantseizoen na het bekomen van de eerste stedenbouwkundige vergunning in functie van de bedrijfsactiviteiten na goedkeuring van onderhavig RUP aangeplant te worden.

De struiken in de groenbuffer hebben (na volgroeing) een minimale hoogte van

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>4 meter. Het hoogstammig groen komt boven deze hoogte uit. Het beheer van de groenbuffer is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. De groenbuffer wordt ecologisch beheerd.</p>
	<p>Art. 4 Reservatie omleidingsweg (overdruk) categorisering van gebiedsaanduiding conform onderliggende zone</p>
<p>Bepaling Overdruk</p> <p>Tenzij ze in strijd zouden zijn met deze overdrukbepalingen, blijven de voorschriften voor de onderliggende zones van Art. 1 en Art. 2 van toepassing. De bepalingen van Art. 3 blijven onverkort van toepassing.</p>	<p>Deze zone wordt als overdruk boven op de zone van Art. 1 (zone voor bedrijvigheid) en de zone van Art. 2 (Agrarisch gebied) voorzien. Indien de voorschriften van Art. 1 en/of Art. 2 in strijd zouden zijn met deze overdrukzone, primeren de bepalingen van de overdrukzone 'Reservatie omleidingsweg'. Enkel ten opzichte van de bepalingen van Art. 3 (groenbuffer) primeren onderhavige overdrukvoorschriften niet.</p> <p>De overdrukbeplating van dit artikel houdt op te bestaan op het moment dat een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van de omleidingsweg wordt verleend.</p>
<p>Bestemming</p>	<p>Binnen deze overdrukzone worden perken opgesteld aan de handelingen en werken ten einde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut.</p>
<p>Inrichting</p> <p>Aan de bestemming van het bestaande bedrijf worden beperkingen gekoppeld in functie van de reservatie van deze zone voor een mogelijke aanleg van een omleidingsweg rond Rijkvorschel.</p> <p>Via deze beperking wordt getracht deze gereserveerde zone niet bijkomend te belasten met nieuwe stedenbouwkundig vergunde constructies. Anderzijds worden het behoud en eventuele beperkte aanpassingen van bestaande constructies wel toe te staan.</p> <p>De bedrijfsexploitatie binnen bestaande, stedenbouwkundig vergunde bedrijfsdelen kan uiteraard worden toegestaan.</p>	<p>Binnen de zonegrenzen van deze overdrukzone kunnen geen stedenbouwkundige vergunningen verleend worden voor volgende handelingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De aanleg van nieuwe verhardingen, – De oprichting van nieuwe constructies, – De heroprichting van bedrijfsgebouwen op een gewijzigde plaats, – De uitbreiding van bestaande bedrijfsgebouwen. <p>In overeenstemming met de bepalingen van de onderliggende zones en overdrukzones, kunnen voor volgende handelingen wel nog stedenbouwkundige vergunningen verleend worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eventuele stedenbouwkundig vergunningsplichtige handelingen in functie van de aanleg van buffervoorzieningen, – Inpandige verbouwingen en functiewijzigingen aan bestaande bedrijfsgebou-


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>wen,</p> <ul style="list-style-type: none"> – De stedenbouwkundige regularisatie van gebouwen of gebouwdelen waarvan de aanvrager kan aantonen dat deze reeds voor de datum van goedkeuring van onderhavig RUP bestonden. – De heroprlichting (binnen bebouwbare zones) van bestaande bedrijfsgebouwen op dezelfde plaats. <p>Het verlenen van een milieuvergunning, in overeenstemming met de grondkleur van het RUP, kan worden toegestaan, ongeacht de overdrukbeplating van dit artikel.</p>

2.2 Voorschriften RUP Busreizen Verhoeven

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Dit RUP wordt opgemaakt voor het bestaande bedrijf Busreizen Verhoeven. Indien dit bedrijf zou verdwijnen, kan er evt. andere bedrijvigheid komen, maar kan het ook zijn dat in de zone aan de straat enkel voor wonen gegaan wordt en dat de achterliggende zone als tuin wordt gebruikt. Het RUP is opgemaakt om de flexibiliteit en de omkeerbaarheid zo groot mogelijk te houden en zo de inpasbaarheid in de omgeving te allen tijde te blijven garanderen.</p> <p>Naast duurzaam ruimtegebruik als vertrekpunt voor de inrichting wordt elke vergunningsaanvraag getoetst op andere aspecten van duurzaamheid, zoals duurzaam waterbeheer, duurzaam materiaalgebruik, duurzame energie, biodiversiteit, etc.</p> <p>De maatregelen inzake waterhuishouding zijn duidelijk aangegeven en beschreven in elk vergunningsaanvraagdossier. De gewestelijke verordening hemelwater moet worden gevolgd. Afwijking van de volgorde van prioriteit voor hemelwaterbeheer dient grondig te worden gemotiveerd (bijvoorbeeld beperkte infiltratiecapaciteit van de bodem of permanent hoge grondwaterstand).</p>  <p>Maatregelen die genomen kunnen worden om aan deze principes te voldoen zijn bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Maximaliseren van het hergebruik van hemelwater (bijv. i.f.v. productieproces, sanitair water,...) – De aanleg van groendaken,... – Gebruik maken van waterdoorlatende verhardingen of halfverhardingen; – Het aanleggen van infiltratiebekkens, wadi's, infiltratievelden, e.d. – Het niet gebruik maken van een ondoordringbare laag bij aanleg van een bufferbekken (tenzij dit vanuit technisch oogpunt niet mogelijk is) zodat infiltratie (in drogere periodes) mogelijk is. <p>Verhardingen die aanleiding kunnen geven tot verontreiniging zijn bijvoorbeeld parkings, laad- en loskades. Een voorbeeld van een specifieke zuivering is het voorzien van een KWS-afscheider op de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen die de first-flushafvoer kan opvangen.</p>	<p>Art. 0 Algemene bepalingen</p> <p>Duurzaamheidsaspecten</p> <p>1 Integraal waterbeheer:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Inzake hemelwaterbeheer geldt volgende volgorde van prioriteit: <ul style="list-style-type: none"> – Hemelwater dient maximaal hergebruikt te worden; – Hemelwater dat niet hergebruikt kan worden, dient maximaal ter plaatse te infiltreren; – Enkel wanneer infiltratie onmogelijk is, kan buffering van het hemelwater met vertraagde afvoer op het daarvoor voorziene stelsel voor regenwaterafvoer gebeuren – Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te gebeuren volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer; dimensionering van afvoerdebieten moet afgestemd zijn op de ontvangende waterloop en dit conform eventueel advies van de waterbeheerder. Bij dimensionering van de buffercapaciteit moeten zowel run-off als gevolg van nieuwe verharding als eventueel verlies aan bestaand waterbergend vermogen in rekening gebracht worden. – De nodige voorzieningen dienen getroffen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking. – Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen genomen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlakte- en grondwater te vermijden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Verstoring van grondwaterstromen moet worden vermeden. Om permanente bemaling van grondwater te voorkomen moeten in nattere gebieden en gebieden gevoelig voor grondwaterstromen ondergrondse constructies ondoorlatend uitgevoerd worden.</p> <p>Alle groenvoorzieningen in de groenbuffer worden gerealiseerd in streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Bij de keuze van plantmateriaal kan ook rekening gehouden worden met natuur-elementen uit de omgeving.</p> <p>Ook bij de inrichting van buffer- en infiltratievoorzieningen wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de natuurlijke potenties van deze inrichtingen. Voorbeelden van natuurtechnische milieubouw zijn: gebruik van minder steile oevers, de aanleg van ondiepe zones, ... Voor meer info wordt verwezen naar het vademecum NTMB Waterlopen (http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek/vademecum-waterlopen)</p> <p>De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen worden beheerd volgens de principes van een verantwoord groenbeheer.</p> <p>Er wordt bij voorkeur gewerkt op basis van duurzame bouwconcepten met als aandachtspunten: beperken van materiaalgebruik, het gebruik van milieuverantwoorde materialen, etc.</p> <p>Voorbeelden van het hiernaast omschreven principe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie - oriëntatie van de gebouwen i.f.v. passieve zonnwinst - het aanbieden van mogelijkheden voor plaatsing van constructies voor zonne-energiewinning onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw, ... Dit dient afgewogen te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer. - Energiezuinige verlichtingssytemen intern en extern - Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie- (elektriciteit, – warmte-)voorziening 	<ul style="list-style-type: none"> - Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden. <p>2 Biodiversiteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle houtige gewassen in de groenbuffer moeten worden aangeplant met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. - De aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dienen gerealiseerd te worden volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw. - De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen moeten op een ecologische wijze beheerd worden. <p>3 Overige duurzaamheidsaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij de inrichting van het terrein en de oprichting van gebouwen en constructies wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van duurzame, milieuverantwoorde materialen. - De inrichting van het terrein en de uitvoering van de gebouwen dient zodanig te gebeuren dat mogelijkheden behouden/gecreëerd worden in functie van rationeel energiegebruik en/of energiezuinige technieken.
<p>Er dienen maatregelen te worden genomen om hinder naar de omgeving te beperken. Buitenverlichting van het bedrijf moet zo geplaatst worden dat de impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</p> <p>Lawaaiige activiteiten dienen zoveel mogelijk in afgesloten, akoestisch geïsoleerde ruimtes plaats te vinden. Voor lawaaiige activiteiten in open lucht dient te worden gestreefd om deze zo ver mogelijk van het woongebied te laten plaatsvinden.</p> <p>Voorbeelden van storende installaties: ventilatoren, airco, machines met aanzienlijke geluids- of stofproductie...</p>	<p>Hinderaspecten</p> <p>Alle werken en handelingen moeten zodanig uitgevoerd worden dat de hinder naar de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</p>


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Ontsluiting</p> <p>De ontsluiting van het plangebied dient rechtstreeks op de Oostmalsesteenweg te worden voorzien. Er dient doorheen artikel 1 steeds een doorgang naar artikel 2 behouden blijven, zolang er bedrijfsactiviteiten zijn in artikel 2.</p> <p>Er kan slechts één gebundelde in-en uitrit voorzien worden met een maximale breedte van 10m. Een uitzondering op de maximumbreedte is toegestaan, indien om functionele redenen een bredere toegang vereist is.</p>
<p>In functie van het bestaande busbedrijf Verhoeven maakt parkeren een integraal deel uit van de bedrijfsvoering. Gezien de grote oppervlakte parkeerplaats die het bedrijf nodig heeft, is het niet evident om deze allemaal binnen het plangebied te voorzien. Het bedrijf dient bij een vergunningsaanvraag te kunnen aantonen dat er in functie van parkeren geen problemen zijn. Dit kan doordat er ter plaatse voldoende parkeerplaatsen zijn of door een andere locatie in gebruik als parking.</p>	<p>Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> – Parkeren gebeurt op eigen terrein (binnen het plangebied) – Er dient te worden voorzien in een parkeeraanbod afgestemd op de aard en de schaal van de activiteiten, zowel voor personenwagens als voor fietsers. Indien er binnen het plangebied niet voldoende ruimte is in functie van de noodzakelijke parkeerplaatsen, dient in de vergunningsaanvraag te worden aangetoond dat op een andere plaats of een andere manier wel voldoende mogelijkheden voorzien zijn in functie van parkeren – Parkeerplaatsen van het bedrijf mogen niet individueel uitgeven op het openbaar domein. De ontsluiting van de parkeervoorzieningen naar de openbare wegenis moet gebeuren via de toegestane ontsluitingsmogelijkheden (zie hoger) – Het parkeren van bedrijfsvoertuigen andere dan personenwagens op eigen terrein, wordt ingericht achter de voorgevellijn en mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein – Parkeren zoveel mogelijk voorzien met een minimum aan verharding of zonder verharding. Parkeerplaatsen voor auto's moeten steeds waterdoorlatend worden aangelegd.
<p>Bestaande vergunde functies of activiteiten die afwijken van de voorgaande stedenbouwkundige voorschriften, blijven toegelaten in de zone. Stedenbouwkundige vergunningen kunnen hiervoor verkregen worden.</p> <p>Bestaande gebouwen of andere constructies die afwijken van de toegestane inrichtingsmogelijkheden kunnen behouden blijven. Uitbreidingen aan deze gebouwen zijn eveneens mogelijk, maar moeten dan sowieso wel volgens de stedenbouwkundige voorschriften. Een uitbreiding mag ook niet leiden tot een groter gebouw dan normaalgezien gerealiseerd kan worden volgens de voorschriften.</p>	<p>Afwijkingsbepalingen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bestaande activiteiten die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften mogen worden voortgezet mits zowel de functie als het gebouw waarin de activiteit is ondergebracht, hoofdzakelijk vergund zijn. Deze activiteiten blijven ook in de toekomst vergunbaar. – Bestaande constructies die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften, kunnen behouden blijven mits ze hoofdzakelijk vergund zijn. Aan deze constructies zijn onderhoudswerken, stabiliteitswerken en verbouwingswerken toegestaan. Uitbreiding of herbouw is uitsluitend toegestaan volgens de stedenbouwkundige voorschriften van de betreffende zone. Een uitbreiding

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>mag niet leiden tot een groter bouwvolume dan normaal gezien volgens de voorschriften van de zone gerealiseerd kan worden.</p>
	<p>Art. 1 Gemengd woongebied met verweefbare bedrijvigheid categorisering van gebiedsaanduiding: 'wonen'</p>
<p>Bestemming</p> <p>Binnen deze zone kan wonen en aan wonen verwante activiteiten toegelaten worden. Deze functies sluiten aan bij de bestaande en de omliggende functies uit de omgeving. Een- en meergezinswoningen zijn toegelaten. Een bedrijfswoning bij een bedrijf binnen het plangebied dient eveneens in deze zone te worden voorzien.</p> <p>Onder openbare nutsvoorzieningen wordt verstaan: onder- of bovengrondse nutsleidingen, elektriciteitscabines, bushaltes, ...</p> <p>Onder openbare groene ruimten wordt verstaan: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorzieningen,...</p> <p>Onder openbare verharde ruimten wordt verstaan: straten, pleinen, parken,... Bij de aanleg van straten of kruispunten</p> <p>Landbouwactiviteiten zijn verenigbaar binnen de bestemming.</p> <p>In deze zone voor wonen dient minimaal een onderdeel worden voorbehouden in functie van de achterliggende bedrijvigheid. Het kan vb. gaan om de aanwezigheid van de bedrijfswoning, het aanwezig zijn van de toonzaal/kantoren van dit bedrijf, ... Ook de doorgang naar de achterliggende zone moet steeds verzekerd te blijven.</p> <p>Binnen deze zone is eveneens één aan de woonomgeving verweefbaar bedrijf toegelaten. De activiteiten van het bestaande bedrijf Busreizen Verhoeven zijn verweefbaar in de omgeving.</p> <p>Een deel van de zone kan ook worden ingericht met representatieve bedrijfsruimten (toonzaal, beperkte verkoopruimte, ...) en kantoren, op voorwaarde dat deze activiteiten niet autonoom zijn, en voor zover deze naar oppervlakte ondergeschikt zijn (zie inrichtingsvoorschriften).</p> <p>De vestiging van louter kleinhandel en niet-complementaire dienstverlenende bedrijven is niet wenselijk. Deze functies dienen steeds gerelateerd te zijn aan de verwerkende activiteit op de bedrijfssite.</p> <p>Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware onge-</p>	<p>Het gebied is bestemd voor wonen, aan wonen verwante activiteiten en aan wonen verweefbare bedrijvigheid</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Zolang in de achterliggende zone (artikel 2) bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, dient deze zone steeds een link te vertonen met de achterliggende zone en is autonoom wonen niet toegestaan.</p> <p>Specifiek met betrekking tot bedrijvigheid is een bedrijf met volgende hoofdactiviteiten toegelaten</p> <ul style="list-style-type: none"> – Productie, opslag, be- en verwerking van goederen – Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. <p>Bedrijvigheid moet steeds met wonen verweefbaar zijn met de woonomgeving.</p> <p>Andere toegelaten activiteiten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gerelateerde representatieve bedrijfsruimten en kantoren; <p>Volgende activiteiten zijn niet toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Louter kleinhandel; – Autonome dienstverlenende bedrijven of kantoren – Seveso-inrichtingen;



Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>vallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.</p> <p>Sterk verkeersgenererende activiteiten zoals zuivere distributie- of logistieke bedrijven worden eveneens geweerd.</p> <p>Het dient hier bijkomend benadrukt te worden dat de verwante inrichtingen enkel toegestaan zijn mits deze geen negatieve invloed hebben op de hoofdbestemming in het plangebied en de bestemming van de percelen in rond het plangebied en mits ze beantwoorden aan de principes van de goede ruimtelijke ordening (functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en bodemreliëf, en hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid).</p> <p>Voorbeelden van hernieuwbare duurzame energie zijn zonne-energie, windenergie, etc.</p> <p>Met milieutechnische installaties en constructies wordt verstaan: elementen die het noodzakelijke gevolg zijn van de geldende milieuwetgeving.</p> <p>Met Installaties en constructies in functie van de waterhuishouding wordt verstaan: buffer- en/of infiltratiebekken, regenwaterput, waterzuiveringsinstallatie, etc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Sterk verkeersgenererende activiteiten. <p>In de zone zijn tevens volgende verwante inrichtingen toegestaan, voor zover ze de algemene bestemming niet in het gedrang brengen en de goede ruimtelijke ordening niet schaden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Installaties voor de productie van hernieuwbare energie of energierecuperatie; – Milieutechnische installaties en constructies – Installaties en constructies in functie van de waterhuishouding.
<p><i>Inrichting en beheer</i></p> <p>Voor inplanting van de bebouwing wordt op het grafisch plan een bouwzone aangeduid. Buiten deze contour is bebouwing niet toegestaan, behoudens specifieke en beperkte uitzonderingen in functie van bestaan de bebouwing.</p> <p>Buiten de aanduiding van de bouwzone bevinden zich delen van bestaande gebouwen. Deze kunnen tijdelijk behouden blijven. Bij de verwezenlijking van de bebouwing op lange termijn dient de bestaande bebouwing buiten de bebouwbare zone te verdwijnen, zodat er voldoende ruimte blijft voor het realiseren van de groenbuffer (art. 3). Met betrekking tot de bedrijfswoning wordt op lange termijn gestreefd naar een vrijstaande woontypologie, zonder gebouwdelen tot op de percelsgrens.</p> <p>In deze zone is wonen toegelaten. Dit kan enerzijds als bedrijfswoning bijhorend bij een bedrijf binnen deze (en evt. de achterliggende) zone. Indien bedrijvigheid binnen dit en de achterliggende zone (deels) verdwijnt kunnen ook woningen gerealiseerd worden.</p>	<p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn slechts toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voor zover voldaan wordt aan onderstaande inrichtingsprincipes.</p> <p>1 Inrichtingsprincipes bebouwing – algemeen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bebouwing kan uitsluitend voorzien worden binnen de op het grafisch plan aangeduide bouwzone. – In uitzondering hierop kunnen bestaande vergunde gebouwdelen ook behouden blijven buiten de aangeduide bouwzone. Bij herbouw van 75% of meer van de bebouwde oppervlakte van een bestaand gebouw en bij uitbreidingen met meer dan 40% van de bebouwde oppervlakte van een gebouw, dient het bestaande gebouwdeel welke zich buiten de bouwzone bevindt, gesloopt te worden. – Het uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwdelen buiten de op het grafisch plan aangeduide bouwzone is niet toegelaten. <p>2 Inrichtingsprincipes ifv wonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Afstand van een vrijstaande zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens: minimum 3 m – Kroonlijsthoogte: maximum 7 m; – Bouwhoogte: maximum 12 m;


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Om te vermijden dat na stopzetting van de activiteit ruimten overblijven die moeilijk met een andere functie kunnen worden ingevuld (bijv. een kantoor aan straatzijde die blijft leegstaan omdat ze geen functie kan vervullen in het woonhuis), is het verplicht het gebouw zodanig te concipiëren dat een omvorming naar een (deel van een) woning te allen tijde mogelijk is.</p> <p>Dit punt geeft specifieke inrichtingsprincipes m.b.t. bedrijfsbebouwing weer. Deze specifieke inrichtingsprincipes zijn niet van toepassing op de voorliggende bedrijfswoning of de eventueel in deze woning geïntegreerde aan het wonen verwante kleinschalige inrichtingen, tenzij anders vermeld.</p> <p>Met technische constructies en installaties worden vrijstaande silo's (zonder omkasting), liftkokers, schoorstenen, verluchtingskanalen e.d. bedoeld.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Dakvorm is vrij – De voorgevel dient te worden gebouwd op de voorgevellijn langs de Oostmal-sesteenweg, 17m uit de as van de weg. – Het is toegestaan om per perceel één vrijstaand bijgebouw in de leefruimte te voorzien volgens onderstaande bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> – Oppervlakte: maximum 10% van de totale perceelsoppervlakte en met een absoluut maximum van 75 m². – Plaatsing: minimum 3 m ten opzichte van de perceelsgrenzen, tenzij met de eigenaar van het aanpalend perceel overeengekomen wordt dat tot op/tegen de perceelsgrens gebouwd kan worden. – Kroonlijsthoogte en bouwhoogte: maximum 3 m; – Dakvorm: plat dak <p>3 Inrichtingsprincipes voor aan wonen verwante functies</p> <p>In geval de aan het wonen verwante functie in het hoofdgebouw wordt ondergebracht, dan moet(en) de ruimte(n) waarin de aan het wonen verwante activiteit voorzien wordt, aanpasbaar zijn zodat na eventuele stopzetting van de activiteit een invulling met de woonfunctie voorzien kan worden.</p> <p>4 Specifieke inrichtingsprincipes voor bedrijfsbebouwing</p> <p>Bedrijfsbebouwing – andere dan de bedrijfswoning en eventueel in het woongebouw ondergebrachte aan het wonen verwante kleinschalige inrichtingen in functie van de bedrijfsvoering – is slechts toegestaan indien voldaan is aan onderstaande bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De bedrijfsbebouwing dient één aaneensluitend geheel te vormen. – De bouwhoogte dient beperkt te blijven tot maximaal 7,00 m. – In uitzondering op deze bouwhoogte kan voor technische constructies en installaties een bouwhoogte van maximaal 12,00m worden toegestaan indien ze zodanig ingeplant worden dat ze nauwelijks te zien zijn vanaf het openbaar domein en indien wordt aangetoond dat hoogte surplus omwille van technische en / of milieukundige redenen noodzakelijk is. De totale oppervlakte van deze technische constructies en installaties bedraagt maximum 5% van de binnen de bebouwbare zone totale bebouwde oppervlakte. – De dakvorm is vrij met een maximale dakhelling van 45°. – De oppervlakte van gerelateerde representatieve bedrijfsruimten en kantoren bedraagt maximum 15% van de gelijkvloerse bruto-vloeroppervlakte van de totale bedrijfsbebouwing. Bij de berekening van de totale vloeroppervlakte van gerelateerde representatieve bedrijfsruimten en kantoren worden ook de

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Verhardingen kunnen binnen de gehele zone voorzien worden in functie van de toegelaten functie. Binnen het RUP wordt er naar gestreefd om deze te beperken tot een minimum. Dit zowel vanuit ruimtelijke als vanuit milieugebonden overwegingen. Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. Ook de functie en materiaalomschrijving moeten duidelijk weergegeven worden.</p> <p>Het aanbrengen van verhardingen dient te gebeuren met oog op een zo beperkt mogelijke beïnvloeding van de waterhuishouding. Dit kan door een oordeelkundige inrichting van de verharde buitenruimten of door te kiezen voor waterdoorlatende materialen waar dit mogelijk is.</p> <p>Opslag in open lucht is mogelijk voor zover de opslagplaatsen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Het afschermen van buitenopslag van goederen gebeurt ofwel door de aanwezige bebouwing, ofwel door groenschermen Het beheer (snoeien,...) is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm.</p> <p>De niet-verharde delen van de bedrijfssite moeten met oog op de beeldkwaliteit voorzien worden van groen (graspartijen, hoogstammig groen en/of struiken). Deze ruimten kunnen fungeren als representatieve groenruimte, tuin bij de bedrijfswoning, sociale buitenruimte voor het personeel, bufferingsgroen etc.</p> <p>Publiciteit wordt geïntegreerd in de architectuur van het gebouw en/of in de inrichting van de voortuinzone. Het aanbrengen van de publiciteit moet op een kwaliteitsvolle wijze gebeuren. Aanplakborden waarbij publiciteit op een aanplakvlak gekleefd wordt, dienen bijvoorbeeld gemeden te worden. De publiciteit mag ook niet domineren in de perceptie van de gevel(s) of de voortuinzone. De aangebrachte publiciteit mag verlicht worden, maar enkel met bescheiden vormen van verlichting.</p> <p>Alle specificaties en afmetingen betreffende publiciteit maken integraal deel uit van het aanvraagdossier.</p>	<p>eventuele oppervlakten die in de bedrijfswoning worden aangewend als gerelateerde representatieve bedrijfsruimten en kantoren mee gerekend.</p> <p>5 Inrichtingsprincipes niet-bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verhardingen worden beperkt tot het functioneel noodzakelijke. De aanleg van verhardingen dient cf. de principes van integraal waterbeheer (zie Art. 0) aangelegd worden. De delen waarbij via overdruk bufferbeplanting verplicht wordt, kunnen niet voorzien worden van verharding. – Locaties voor buitenopslag mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. – De niet-verharde delen van de buitenruimte moeten worden ingericht als groenruimte of bufferzone. <p>6 Inrichtingsprincipes publiciteit</p> <ul style="list-style-type: none"> – Publiciteit voor het eigen bedrijf is enkel toegestaan op gevels die uitgeven op het openbaar domein en in de voortuinzone. Publiciteit voor derden is niet toegestaan. – Publiciteit aan gevels moet op kwalitatieve wijze geïntegreerd zijn in de gevelopbouw/compositie en mag maximum 10% van de geveloppervlakte innemen. Publiciteit aan gevels mag niet boven het dakvlak uitsteken. – In de voortuinzone mag één paneel geplaatst worden met een oppervlakte van maximum 2,00 m² en een hoogte van maximum 1,50 m. – Verlichting van publiciteit is enkel toegestaan met neerwaarts gerichte, niet-knipperende lichtbronnen. Publiciteit in de vorm van lichtreclame is niet toegestaan.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Art. 2 Gemengd landbouwgebied met verweefbare bedrijvigheid categorisering van gebiedsaanduiding: landbouw</p>
<p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd als landbouwgebied</p> <p>Deze zone is echter ook bestemd als uitbreidingszone voor bedrijvigheid uit artikel 1. Op het moment van de opmaak van het RUP gaat dit over het bedrijf Busreizen Verhoeven. Het bedrijf kan dus binnen deze zone bedrijfsactiviteiten verder zetten Het aantal bedrijven binnen het plangebied moet wel steeds beperkt blijven tot één. De bedrijvigheid moet ook steeds verenigbaar zijn met de omliggende woonfuncties.</p> <p>In deze zone kan echter geen bedrijvigheid plaatsvinden die geen link heeft met de voorliggende zone (artikel 1). Deze link kan vb. bestaan uit de aanwezigheid van de bedrijfswoning, het aanwezig zijn van de toonzaal/kantoren van dit bedrijf, ... in artikel 1</p> <p>Met milieutechnische installaties en constructies wordt verstaan: elementen die het noodzakelijke gevolg zijn van de geldende milieuwetgeving.</p> <p>Met Installaties en constructies in functie van de waterhuishouding wordt verstaan: buffer- en/of infiltratiebekken, regenwaterput, waterzuiveringsinstallatie, etc.</p> <p>Voorbeelden van hernieuwbare duurzame energie zijn zonne-energie, windenergie, etc.</p> <p>De vestiging van kleinhandel, een toonzaal of een woning is niet wenselijk binnen deze zone. Deze activiteiten van het bedrijf kunnen in de voorliggende zone (artikel 1) gerealiseerd worden).</p> <p>Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.</p> <p>Ook sterk verkeersgenererende activiteiten worden geweerd om verkeershinder ten opzichte van de omliggende functies zo beperkt mogelijk te houden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Deze zone is bestemd voor landbouw - Deze zone is eveneens bestemd als uitbreidingszone voor bedrijvigheid uit artikel 1. De bedrijvigheid is steeds verweefbaar met de woonomgeving en heeft als hoofdactiviteit: <ul style="list-style-type: none"> - Productie, opslag, bewerking en/of verwerking van goederen; - Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. - In deze zone kan geen bedrijvigheid, los van de activiteiten in artikel 1 worden voorzien.. - Andere toegelaten activiteiten <ul style="list-style-type: none"> - Milieutechnische installaties en constructies - Installaties en constructies in functie van de waterhuishouding. - Installaties voor de productie van hernieuwbare energie of energierecuperatie - Niet-toegelaten activiteiten: <ul style="list-style-type: none"> - Kleinhandel; - Toonzaal - Wonen - Autonome dienstverlenende bedrijven of kantoren; - Seveso-inrichtingen. - Sterk verkeersgenererende activiteiten zoals distributie- of logistieke bedrijven.
<p>Inrichting en beheer</p>	<p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn slechts toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voor zover voldaan wordt aan onderstaande inrichtingsprincipes.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Voor inplanting van de bebouwing wordt op het grafisch plan een bouwzone aangeduid. Buiten deze contour is bebouwing niet toegestaan, behoudens specifieke en beperkte uitzonderingen in functie van bestaan de bebouwing.</p> <p>Buiten de aanduiding van de bouwzone bevinden zich delen van bestaande gebouwen. Deze kunnen tijdelijk behouden blijven. Bij de verwezenlijking van de bebouwing op lange termijn dient de bestaande bebouwing buiten de bebouwbare zone te verdwijnen, zodat er voldoende ruimte blijft voor het realiseren van een groenbuffer.</p> <p>Met technische constructies en installaties worden vrijstaande silo's (zonder omkasting), liftkokers, schoorstenen, verluchtingskanalen e.d. bedoeld.</p> <p>Verhardingen kunnen binnen de gehele zone voorzien worden in functie van de toegelaten functie. Binnen het RUP wordt er naar gestreefd om deze te beperken tot een minimum. Dit zowel vanuit ruimtelijke als vanuit milieugebonden overwegingen. Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. Ook de functie en materiaalomschrijving moeten duidelijk weergegeven worden.</p> <p>Het aanbrengen van verhardingen dient te gebeuren met oog op een zo beperkt mogelijke beïnvloeding van de waterhuishouding. Dit kan door een oordeelkundige inrichting van de verharde buitenruimten of door te kiezen voor waterdoorlatende materialen waar dit mogelijk is.</p> <p>Opslag in open lucht is mogelijk voor zover de opslagplaatsen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Het afschermen van buitenopslag van goederen gebeurt ofwel door de aanwezige bebouwing, ofwel door groenschermen Het beheer (snoeien,...) is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm.</p> <p>De niet-verharde delen van de bedrijfssite moeten met oog op de beeldkwaliteit voorzien worden van groen (graspartijen, hoogstammig groen en/of struiken). Deze ruimten kunnen fungeren als representatieve groenruimte, tuin bij de bedrijfswoning, sociale buitenruimte voor het personeel, bufferingsgroen etc.</p>	<p>1 Inrichtingsprincipes bebouwing</p> <ul style="list-style-type: none"> – In deze zone zijn constructies ten behoeve van een bedrijf mogelijk – Bedrijfsbebouwing kan uitsluitend voorzien worden binnen de op het grafisch plan aangeduide bouwzone. De achterste lijn van de bouwzone is voorzien op 70m van de voorste lijn. – Het uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwdelen buiten de op het grafisch plan aangeduide bouwzone is niet toegelaten. – De bedrijfsbebouwing dient één aaneensluitend geheel te vormen. – De bebouwing dient zo compact mogelijk worden voorzien en zo dicht mogelijk bij de gebouwen aan de straatzijde – De bouwhoogte dient beperkt te blijven tot maximaal 7,00 m. – In uitzondering op deze bouwhoogte kan voor technische constructies en installaties een bouwhoogte van maximaal 12,00m worden toegestaan indien ze zodanig ingeplant worden dat ze nauwelijks te zien zijn vanaf het openbaar domein en indien wordt aangetoond dat hoogte surplus omwille van technische en / of milieukundige redenen noodzakelijk is. De totale oppervlakte van deze technische constructies en installaties bedraagt maximum 5% van de binnen de bebouwbare zone totale bebouwde oppervlakte. – De dakvorm is vrij met een maximale dakhelling van 45°. <p>2 Inrichtingsprincipes niet-bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verhardingen worden beperkt tot het functioneel noodzakelijke. De aanleg van verhardingen dient cf. de principes van integraal waterbeheer (zie Art. 0) aangelegd worden. De delen waarbij via overdruk bufferbeplanting verplicht wordt, kunnen niet voorzien worden van verharding. – Locaties voor buitenopslag mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. – De niet-verharde delen van de buitenruimte moeten worden ingericht als groenruimte of bufferzone.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Bij stopzetting van de bedrijvigheid, dient de gebouwen die in gebruik waren voor bedrijvigheid te worden afgebroken. De (vergunde) gebouwen kunnen enkel behouden blijven indien ze in functie van agrarisch gebruik geschikt zijn en worden gebruikt. In alle andere gevallen dient de bebouwing op dat moment worden gesloopt. Dit dient in de stedenbouwkundige vergunning ivf bedrijfsbebouwing binnen deze zone ingeschreven worden.</p> <p>Het overdragen van het bedrijf op een nieuwe zaakvoerder of het wijzigen van de rechtspersoon van het bedrijf worden hierbij op zich niet gezien als het stopzetten van de bedrijvigheid.</p>	<p>3 Stopzetting verweefbare bedrijvigheid</p> <p>Indien de verweefbare bedrijvigheid in deze zone, samenhangend met de verweefbare bedrijvigheid in artikel 1 stopgezet wordt, dienen de bedrijfsgebouwen binnen deze zone afgebroken worden om het agrarisch gebied te herstellen.</p>
	<p>Art. 3 Groenbuffer (overdruk)</p> <p>categorisering van gebiedsaanduiding: idem aan onderliggende zone</p>
<p>Bestemming</p> <p>Om visuele hinder naar de omgeving ten gevolge van de bedrijvigheid binnen het plangebied uit te sluiten, wordt omheen de zone een groenbuffer gerealiseerd (waar hiervoor voldoende ruimte is). De groenbuffer wordt – conform de bepalingen m.b.t. de groenvoorzieningen – samengesteld uit streekeigen en standplaatsgeschikte beplantingen.</p> <p>Inrichting</p> <p>Om tot een visueel dichte groenbuffer te komen wordt een combinatie van zowel hoogstammig groen als struiken vooropgesteld.</p> <p>Voor de visuele scheiding tijdens de wintermaanden kan naast groenblijvend naaldhout ook met loofhout gewerkt worden. Bepaalde loofsoorten in haagvorm behouden immers hun (dor) blad tijdens de wintermaanden. Andere soorten kunnen via het intensief en herhaaldelijk terugsnijden tijdens de eerste jaren na de aanplanting een dichte takkenstructuur ontwikkelen. Bij een voldoende brede houtkant (minimaal 3 meter) zal deze dichte takkenstructuur ook tot een aanvaardbare visuele scheiding komen tijdens de wintermaanden.</p>  <p>De soortensamenstelling kan bij een smallere buffer vb. ook enkel uit een houtkant of een geschooren haag bestaan.</p> <p>Bebouwing en verhardingen zijn in principe niet toegestaan binnen de zone voor groenbuffer.</p> <p>Met betrekking tot het behoud, verbouwing, herbouw en uitbreiding van bestaande constructies zijn de bepalingen van art. 1 van toepassing. Deze constructies kunnen tijdelijk behouden blijven in afwachting van de sloop ervan. Herbouw of eventuele uitbreidingen dienen steeds te gebeuren buiten de aangeduide bufferstroken.</p>	<p>De zone is bestemd als groenbuffer</p> <p>Deze zone wordt als overdruk boven op de zone van Art. 1 en Art. 2 voorzien.</p> <p>De buffer heeft minimaal een breedte zoals aangeduid op het grafisch plan en moet voldoen aan de voorwaarden van visuele buffering.</p> <p>De zone wordt ononderbroken beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken. Deze bufferzone dient aldus te worden aangelegd als een dichte visuele buffer, bestaande uit streekeigen, standplaatsgeschikte planten. Ook tijdens de wintermaanden dient de buffer een minimaal visueel scheidend vermogen te hebben.</p> <p>Op plaatsen waar de minimale breedte niet kan worden bereikt omwille van de aanwezigheid van bestaande vergunde of geacht-vergunde constructies of in functie van bereikbaarheid van gebouwen door de brandweer, dient de groenbuffer zo breed mogelijk te worden aangelegd. De visuele buffering moet, ook met deze smallere groenbuffer gegarandeerd zijn. Bij herbouw van constructies dient te worden voorzien dat een volwaardige buffer met de gepaste breedte kan worden aangelegd.</p> <p>Bebouwing, bovengrondse constructies en verhardingen zijn niet toegestaan binnen de groenbuffer met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten; – Het aanleggen en onderhouden van infrastructuur in functie van geluidsw-

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Om de effectieve realisatie van de buffer te kunnen bewerkstelligen wordt dit als voorwaarde gekoppeld aan het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>De verschillende delen van de groenbuffer worden op een gelijkwaardige wijze beheerd. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.</p>	<p>ring;</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het plaatsen van erfafsluitingen; – Het herstellen, verplaatsen of heraanleggen van nutsleidingen. <p>De groenbuffer dient uiterlijk in het eerste plantseizoen na het bekomen van de eerste stedenbouwkundige vergunning in functie van de bedrijfsactiviteiten na goedkeuring van onderhavig RUP aangeplant te worden.</p> <p>De struiken in de groenbuffer hebben (na volgroeing) een minimale hoogte van 4 meter. Het hoogstammig groen komt boven deze hoogte uit.</p> <p>Het beheer van de groenbuffer is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. De groenbuffer wordt ecologisch beheerd.</p> <p>Indien de verweefbare bedrijvigheid binnen het plangebied wordt stopgezet, kan deze buffer worden verwijderd om zo weer aansluiting met de rest van het omliggende agrarisch gebied te verkrijgen</p>
	<p>Art. 4 Reservatie omleidingsweg (overdruk) categorisering van gebiedsaanduiding conform onderliggende zone</p>
<p>Bepaling Overdruk</p> <p>Tenzij ze in strijd zouden zijn met deze overdrukbepalingen, blijven de voorschriften voor de onderliggende zones van art 1 en art. 2 van toepassing. De bepalingen van art. 3 blijven onverkort van toepassing.</p>	<p>Deze zone wordt als overdruk boven op de zone van art. 1 (Agrarisch gebied) voorzien. Indien de voorschriften van art 2 in strijd zouden zijn met deze overdrukzone, primeren de bepalingen van de overdrukzone 'Reservatie omleidingsweg'. Enkel ten opzichte van de bepalingen van art. 3 (groenbuffer) primeren onderhavige overdrukvoorschriften niet.</p> <p>De overdrukbeeping van dit artikel houdt op te bestaan op het moment dat een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van de omleidingsweg wordt verleend.</p>
<p>Bestemming</p>	<p>Binnen deze overdrukzone worden perken opgesteld aan de handelingen en werken ten einde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut.</p>
<p>Inrichting</p> <p>Aan de bestemming van het bestaande bedrijf worden beperkingen gekoppeld in functie van de reservatie van deze zone voor een mogelijke aanleg van een omleidingsweg rond Rijkvorschel.</p>	<p>Binnen de zonegrenzen van deze overdrukzone kunnen geen stedenbouwkundige vergunningen verleend worden voor volgende handelingen:</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Via deze beperking wordt getracht deze gereserveerde zone niet bijkomend te belasten met nieuwe stedenbouwkundig vergunde constructies. Anderzijds worden het behoud en eventuele beperkte aanpassingen van bestaande constructies wel toe te staan.</p> <p>De bedrijfsexploitatie binnen bestaande, stedenbouwkundig vergunde bedrijfsdelen kan uiteraard worden toegestaan.</p> <p>De toegelaten activiteiten binnen deze overdruk kunnen slechts blijven bestaan zolang deze zone niet is ingenomen door een weg. Indien een vergunning voor de omleidingsweg wordt verleend, vervalt deze overdruk. Indien de weg niet binnen de overdruk ligt, wordt de onderliggende bestemming weer van toepassing en kunnen vergunningen cf. dit artikel verleend worden. In tussentijd kunnen enkel tijdelijke vergunningen verkregen worden voor een periode van maximaal 5 jaar voor vb. verhardingen of stockage van materiaal. Deze tijdelijke vergunning kan opnieuw aangevraagd worden zolang de overdruk van toepassing is.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De oprichting van nieuwe constructies, – De heroprichting van bedrijfsgebouwen op een gewijzigde plaats, – De uitbreiding van bestaande bedrijfsgebouwen. <p>In overeenstemming met de bepalingen van de onderliggende zones en overdrukzones, kunnen voor volgende handelingen wel nog stedenbouwkundige vergunningen verleend worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eventuele stedenbouwkundig vergunningsplichtige handelingen in functie van de aanleg van buffervoorzieningen, – Inpandige verbouwingen en functiewijzigingen aan bestaande bedrijfsgebouwen, – De stedenbouwkundige regularisatie van gebouwen of gebouwdelen waarvan de aanvrager kan aantonen dat deze reeds voor de datum van goedkeuring van onderhavig RUP bestonden. <p>Volgende stedenbouwkundige vergunningen die binnen deze zone worden verleend in functie van de bedrijfsvoering dienen steeds van tijdelijke aard te zijn. De geldigheid van deze tijdelijke stedenbouwkundige vergunningen dient beperkt te blijven tot maximaal 5 jaar. Zolang deze overdruk nog van toepassing is kunnen deze vergunningen opnieuw (tijdelijk) worden vergund voor een nieuwe periode van 5 jaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Aanleg van nieuwe verhardingen of halfverhardingen of regularisatie hiervan. – Gewoonlijk gebruik van een terrein voor de opslag van materiaal en materieel of regularisatie hiervan. <p>Het verlenen van een milieuvergunning, in overeenstemming met de grondkleur van het RUP, kan worden toegestaan, ongeacht de overdrukbeperking van dit artikel.</p>

2.3 Voorschriften RUP Colimetals Oude Metalen

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Bestemming</p> <p>Dit RUP wordt opgemaakt in functie van het bestaande bedrijf Colimetals Oude Metalen. Opdat bij een eventueel vertrek van het huidige bedrijf zich ook een ander bedrijf zou kunnen vestigen op de voorliggende locatie, wordt de bestemming niet louter beperkt tot de huidige activiteiten, maar wordt deze ruimer gedefinieerd.</p> <p>Binnen de zone voor bedrijvigheid kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving.</p> <p>Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook de opslag van schroot voor een schroothandelaar en opslag van grond voor een grondwerker hieronder begrepen zijn.</p> <p>Watergebonden bedrijvigheid heeft hier een zeer ruime betekenis. De watergebondenheid verwijst enerzijds naar vervoer van basisgrondstoffen en/of (half)afgewerkte producten over het kanaal, anderzijds naar gebruik van het water in het productieproces.</p> <p>Een deel van de zone kan ook worden ingericht met representatieve bedrijfsruimten (toonzaal, beperkte verkoopsruimte, ...) en kantoren, op voorwaarde dat deze activiteiten niet autonoom zijn, en voor zover deze naar oppervlakte ondergeschikt zijn (zie inrichtingsvoorschriften). De oppervlaktebeperking is niet van toepassing indien de bedrijfsactiviteiten als opslag of behandeling van schroot of opslag van grond zijn. In deze gevallen zijn er bijna geen bedrijfsgebouwen en is de oppervlaktebeperking te beperkend.</p> <p>Verder is ook een bedrijfswoning mogelijk. Een bedrijfswoning op een bedrijfskavel verhoogt de sociale controle. Er is één bedrijfswoning mogelijk per bedrijfseenheid</p> <p>De vestiging van louter kleinhandel en niet-complementaire dienstverlenende bedrijven is niet wenselijk. Deze functies dienen steeds gerelateerd te zijn aan de verwerkende activiteit op de bedrijfssite.</p> <p>Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.</p>	<p>Art. 1 Zone voor regionale bedrijvigheid categorisering van gebiedsaanduiding 2: bedrijvigheid</p> <p>Deze zone is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen; – Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. – Watergebonden bedrijvigheid <p>Per bedrijfsperceel zijn volgende activiteiten toegestaan als complementaire functie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gerelateerde representatieve bedrijfsruimten en kantoren, met een maximale oppervlakte van 20 % van de gelijkvloerse bruto-vloeroppervlakte van de bebouwing. Deze oppervlakte beperking is niet van toepassing indien de hoofdactiviteiten van de bedrijfsvoering binnen het plangebied kunnen omschreven worden als opslag en behandeling van schroot of als opslag van grond; – Eén aan het bedrijf gerelateerde wooneenheid <p>Volgende activiteiten zijn niet toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Louter kleinhandel; – Autonome dienstverlenende bedrijven of kantoren – Seveso-inrichtingen; <p>In de zone zijn tevens volgende verwante inrichtingen toegestaan, voor zover ze de algemene bestemming niet in het gedrang brengen en de goede ruimtelijke</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Voorbeelden van hernieuwbare duurzame energie zijn zonne-energie, windenergie, etc.</p> <p>Met milieutechnische installaties en constructies wordt verstaan: elementen die het noodzakelijke gevolg zijn van de geldende milieuwetgeving.</p> <p>Met Installaties en constructies in functie van de waterhuishouding wordt verstaan: buffer- en/of infiltratiebekken, regenwaterput, waterzuiveringsinstallatie, etc.</p> <p>Inrichting</p> <p>Voorzieningen en activiteiten moeten beoordeeld worden op hun goede nabuurschap en verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft.</p> <p>Indien het huidige bedrijf zou verdwijnen, kunnen zich meerdere bedrijven vestigen op het terrein. Om te waken over het regionale karakter van de bedrijvigheid, wordt in het RUP een minimale perceelsgrootte vastgelegd.</p> <p>Op deze regel is volgende uitzonderingen toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een kleinere oppervlakte is mogelijk voor restpercelen die ten gevolge van de globale structuur van het bedrijventerrein geen oppervlakte van 5000 m² kunnen verkrijgen. <p>De zone dient te worden ingericht als een samenhangend en kwaliteitsvol geheel. Indien het bedrijventerrein wordt opgesplitst in functie van meerdere bedrijven moet het aanvraagdossier de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Met het oog op het realiseren van de zone volgens een globaal concept, wordt best een inrichtingsstudie opgemaakt voor de gehele zone.</p> <p>Om een ordelijk en kwalitatief straatbeeld te verkrijgen, wordt aan de voorzijde van de bedrijfspercelen ruimte vrij gehouden voor kwalitatieve buitenaanleg. Deze minimale afstand tot het openbaar domein creëert ook de nodige 'ademruimte' op het bedrijventerrein.</p>	<p>ordening niet schaden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Installaties voor de productie van hernieuwbare energie of energierecuperatie; - Milieutechnische installaties en constructies - Installaties en constructies in functie van de waterhuishouding. <p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn slechts toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voor zover voldaan wordt aan onderstaande inrichtingsprincipes.</p> <p>1 Perceelsgrootte</p> <p>De perceelsgrootte bedraagt minimum 5000 m². Een uitzondering is toegestaan voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nieuwe percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein niet kunnen voldoen aan de minimumoppervlakte. <p>2 Globale inrichting</p> <p>Het bedrijventerrein wordt steeds in zijn totaliteit ingericht als een samenhangend geheel. Elke nieuwe ontwikkeling of ingreep dient op een kwalitatieve wijze te worden ingepast in de zone als geheel.</p> <p>3 Inrichtingsprincipes bebouwing- inplanting</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor de inplanting van gebouwen dienen minimaal volgende afstandsbepalingen gerespecteerd te worden: <ul style="list-style-type: none"> - De afstand t.o.v. de rooilijn van Vaart: minimaal 15 meter, - De afstand t.o.v. de rooilijn van Vrouwkensblok: minimaal 10 meter, - De afstand t.o.v. bufferstroken en perceelsgrenzen: minimaal 4 meter. - Voor bestaande, vergunde gebouwen kan van deze afstandsbepalingen worden afgeweken in functie van het in stand houden en/of verbouwen binnen het bestaande vergunde volume. Het herbouwen of uitbreiden van deze gebouwen dient evenwel steeds te gebeuren rekening houdend met bovenstaande afstandsregels.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Aan Vrouwkensblok is een bestaande woning aanwezig. Deze kan behouden blijven. Bij herbouw dient de bedrijfswoning geïntegreerd te worden in het bedrijfsgebouw, op de verdieping.</p> <p>In bepaalde gevallen is gekoppeld bouwen moeilijk realiseerbaar. Voor deze specifieke gevallen worden in het voorliggende RUP uitzonderingsmaatregelen voorzien. Uitzonderingen worden echter enkel toegestaan indien grondig gemotiveerd wordt om welke reden gekoppelde bebouwing niet realiseerbaar is.</p> <p>Voorbeelden waarbij het oprichten van bebouwing in een gekoppelde typologie moeilijk is:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Restpercelen die t.g.v. hun vorm of hun specifieke ligging binnen het bedrijventerrein moeilijk in te vullen zijn met bebouwing die aansluit op de gebouwen van de aanpalende percelen. - Wanneer omwille van milieutechnische redenen een afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen noodzakelijk is (bijv. in functie afzuiging en verluchting), en hiervoor geen andere oplossing kan gevonden worden dan vrijstaand te bouwen. - Wanneer het noodzakelijk is dat het bedrijf langs 4 kanten toegankelijk is (bijv. in functie van veiligheid (nooduitgangen) of wanneer de logistieke keten van het bedrijf dit vraagt), en hiervoor geen andere oplossing kan gevonden worden dan vrijstaand te bouwen. <p>Op het moment van de opmaak van het RUP is een bestaande bedrijfswoning aanwezig. Deze is gebouwd tegen het bestaande bedrijfsgebouw aan en heeft dezelfde hoogte en breedte als het bedrijfsgebouw.</p> <p>De in dit onderdeel beschreven werken zijn mogelijk ifv de bestaande bedrijfswoning.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De bedrijfswoning kan als vrijstaande woning, inclusief bijhorende uitrusting worden behouden. Indien gekozen wordt voor herbouw van de woning, dient de bedrijfswoning geïntegreerd worden in het bedrijfsgebouw. In dat geval kan de bedrijfswoning uitsluitend op de verdieping te worden ingericht. De bruto-vloeroppervlakte bedraagt dan maximum 200 m². - Bij het voorzien van meerdere bedrijfspcelen binnen deze zone, worden gebouwen minstens per twee gekoppeld. Het gebouw moet dan minstens op één gemeenschappelijke perceelsgrens geplaatst worden. Vrijstelling van de verplichting tot gekoppeld bouwen is uitsluitend toegestaan wanneer dit ruimtelijk moeilijk inpasbaar is in de omgeving of wanneer de goede werking van het bedrijf wordt bezwaard. <p>4 Inrichtingsprincipes bedrijfswoning</p> <ul style="list-style-type: none"> - Volgende handelingen en werkzaamheden kunnen worden toegestaan voor de bestaande bedrijfswoning: <ul style="list-style-type: none"> - Het behoud en de instandhouding van de bestaande woning, - Het uitvoeren van vergunningsplichtige stabiliteitswerken, - Het uitvoeren van interne verbouwingen met behoud van functie en woongelegenheid, - Het uitbreiden van het bestaande volume tot 1000 m³ - Bij bovenstaande handelingen en werkzaamheden dienen steeds volgende voorwaarden in acht genomen te worden: <ul style="list-style-type: none"> - Een uitbreiding moet steeds fysisch verbonden zijn met de bestaande woongelegenheid om er zo één geheel mee te vormen. - Het uitbreiden van bestaande gebouwen of gebouwdelen dienen steeds de geldende afstandsbepalingen nageleefd te worden - De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7 meter. In ieder geval moet de bouwhoogte steeds kleiner zijn dan 11 meter. De bestaande, vergunde gebouwen waarvan de hoogte hiervan afwijkt, kan deze bouwhoogte behouden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Indien de bestaande woning zou worden herbouwd of een aanvraag wordt gedaan voor een nieuwbouw woning, dan dient deze steeds in een bedrijfsgebouw, ongelijkvloers te worden voorzien.</p> <p>Duurzaam en intensief ruimtegebruik wordt aangemoedigd door meerlagig bouwen toe te staan. Uitzonderingen op de maximale bouwhoogte zijn mogelijk in geval een hogere bouwhoogte vereist is in functie van de goede werking van het bedrijf. De noodzaak voor de afwijking moet worden aangetoond in de vergunningsaanvraag.</p> <p>Ifv een bedrijfswoning die zou geïntegreerd worden binnen de bedrijfsbebouwing (zie hoger), dan gelden de hoogtematen die opgegeven zijn ifv de bedrijfsbebouwing</p> <p>De vergunningsaanvraag voor technische constructies moet beoordeeld worden op de ruimtelijke inpasbaarheid.</p> <p>Buitenopslag is vaak eigen aan het type van bedrijvigheid. Het kan dan ook worden toegestaan binnen deze zone. Omwille van de uitstraling naar de omgeving toe, is het evenwel noodzakelijk deze buitenopslag visueel af te schermen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bij herbouw of nieuwbouw van een bedrijfswoning, dient de bedrijfswoning geïntegreerd worden in een bedrijfsgebouw. In dat geval kan de bedrijfswoning uitsluitend op de verdieping worden ingericht. De bruto-vloeroppervlakte bedraagt dan maximum 200 m² per toegelaten bedrijfswoning. <p>5 Inrichtingsprincipes bedrijfsbebouwing- bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> - De maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter. - Indien noodzakelijk voor de bedrijfsvoering kunnen bouwdelen hoger dan de maximale bouwhoogte worden opgericht onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - De afwijking is slechts mogelijk over maximum 10% van de bebouwde oppervlakte. - De hogere bouwdelen dienen begrepen binnen een hoek van 45° gemeten vanaf een hoogte van 12 m op 4 m van de zonegrens. - Van de maximale bouwhoogte kan afgeweken worden voor technische constructies. - Voor nieuw op te richten bebouwing bedraagt de minimale bouwhoogte 6 meter. <p>6 Inrichtingsprincipes buitenopslag</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het los stapelen van bulkgoederen, schroot, grondstoffen en grond kan toegelaten worden. Dergelijke buitenopslag dient steeds te gebeuren op een vloeistofdichte vloer. - De buitenopslag van bulkgoederen, schroot, grondstoffen en grond ter hoogte van de perceelsgrens, de rooilijn of een bufferstrook kan gebeuren door middel van een keerwand. Deze keerwand kan een maximale hoogte van 4 meter en dient als volgt te worden ingeplant: <ul style="list-style-type: none"> - T.o.v. perceelsgrenzen: geplaatst tot tegen de perceelsgrens; - T.o.v. rooilijnen: geplaatst tot op 4 meter afstand van de rooilijn; - T.o.v. bufferzones: geplaatst tot tegen de grens van de bufferzone. - Keerwanden waartegen goederen en producten worden opgeslagen, worden opgetrokken uit duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. - De in open lucht opgeslagen goederen en producten, als ook de keerwanden waartegen deze goederen en/of producten worden opgeslagen, dienen vanop het openbaar domein aan het oog onttrokken te worden door streekeigen beplanting. Deze beplanting heeft na volgroeïing een minimale hoogte gelijk aan de hoogte van de keerwand en dient na volgroeïing ook tijdens de wintermaanden voor voldoende visuele scheiding te zorgen.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>De voortuinzone tussen de gebouwen/bedrijfsterrein en het openbaar domein wordt ingericht als een kwaliteitsvolle buitenruimte. Deze buitenruimte zal fungeren als toegangszone tot de bedrijfsinfrastructuur.</p> <p>De inrichting van deze voortuinzone kan bijdragen tot de kwaliteit van het publieke domein. Bovendien kan in voorkomend geval een visueel-scheidende beplanting het bestaan van keerwanden voor buitenopslag visueel aanvaardbaar maken.</p> <p>Publiciteit wordt maximaal geïntegreerd in de architectuur van het gebouw en/of in de inrichting van de representatieve voortuinzone. Het aanbrengen van de publiciteit moet op een kwaliteitsvolle wijze gebeuren. Aanplakborden waarbij publiciteit op een aanplakvlak gekleefd wordt, dient bijvoorbeeld gemeden te worden.</p> <p>Alle specificaties en afmetingen betreffende publiciteit maken integraal deel uit van het aanvraagdossier.</p> <p>Vaart wordt als de ontsluitingsweg van de bedrijvenzone gezien. Vrouwkensblok is eerder een kleine landelijke weg richting het achterliggende natuurgebied en (landschappelijk waardevolle) agrarisch gebied. Het is dan ook aangewezen om bedrijfstransport (vrachtverkeer) te weren op Vrouwkensblok en uitsluitend toe te laten op Vaart.</p>	<p>7 Inrichtingsprincipes voortuinstrook</p> <ul style="list-style-type: none"> – De onbebouwde zone tussen de voorgevel en het openbaar domein moet worden ingericht als een kwaliteitsvolle voortuinzone met toegang tot de bedrijven, gebundelde parkeervoorzieningen, groenaanleg en/of voorzieningen in functie van de waterhuishouding. – Op de grens met het openbaar domein wordt een haag geplaatst met een hoogte van maximum 1 m. Enkel ter hoogte van de toegangen tot de bedrijfspercelen moet deze uitzonderlijk niet voorzien worden. – Indien op de grens tussen de voortuininvulling en de bedrijfsinvulling een keerwand wordt voorzien, dient de voortuin over een diepte van minimaal 2 meter te worden ingericht als een begroeide visuele afscherming van deze wand. Deze visuele schreiding dient aan volgende vereisten te voldoen: <ul style="list-style-type: none"> – De visuele afscherming dient opgevat te worden als een haag of houtkantstructuur, gecombineerd met hoogstammige bomen. – Na volgroeïing dient deze visuele scheiding minimaal de hoogte van de keerwand hebben bereikt en moet ook tijdens de wintermaanden voldoende visueel scheidend te zijn. <p>8 Inrichtingsprincipes parkeren</p> <p>Het parkeren van bedrijfswagens, wagens van personeel, wagens van klanten en andere voertuigen dient op het eigen terrein te gebeuren.</p> <p>9 Inrichtingsprincipes publiciteit</p> <ul style="list-style-type: none"> – Publiciteit is enkele toegelaten in functie van het eigen bedrijf en dit enkel op de voorgevel(s) en in de representatieve voortuinzone. – Publiciteit aan de voorgevel moet op kwalitatieve wijze geïntegreerd zijn in de gevelopbouw/compositie en mag maximum 10% van de voorgeveloppervlakte innemen. Publiciteit aan de voorgevel mag niet boven het dakvlak uitsteken. – In de voortuinzone mag één paneel geplaatst worden met een oppervlakte van maximum 2,00 m² en een hoogte van maximum 1,50 m. – Verlichting van publiciteit is enkel toegestaan met neerwaarts gerichte, niet-knipperende lichtbronnen. Publiciteit in de vorm van lichtreclame is niet toegestaan. <p>10 Inrichtingsprincipes ontsluiting</p> <ul style="list-style-type: none"> – De bedrijfsontsluiting dient volledig te gebeuren langs Vaart. Bedrijfsontsluiting langs Vrouwkensblok kan niet worden toegelaten. In uitzondering hierop kan ontsluiting voor personeel en in functie van een bedrijfswoning wel langs de zijde van Vrouwkensblok worden voorzien. – Indien meerdere economische eenheden zich op dit terrein zouden vestigen,

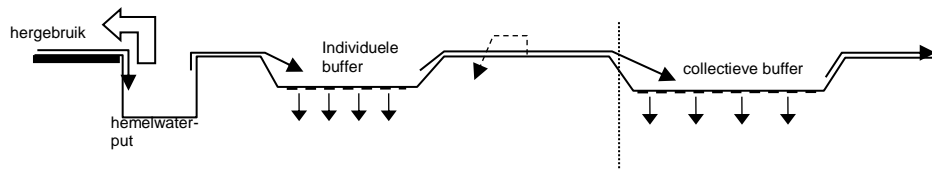
Toelichting bij de verordenende voorschriften

Er kan een bredere toegang voorzien worden indien dit om functionele redenen vereist zou zijn (bijv. indien meerdere laad- en loskades rechtstreeks van op de weg bereikbaar moeten zijn). De breedte dient in ieder geval beperkt te blijven tot het functioneel noodzakelijke. Indien een bredere toegang nodig zou zijn, dient bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden gemotiveerd dat de aangevraagde breedte effectief noodzakelijk is.

Naast duurzaam ruimtegebruik als vertrekpunt voor de inrichting wordt elke vergunningsaanvraag getoetst op andere aspecten van duurzaamheid, zoals duurzaam waterbeheer, duurzaam materiaalgebruik, duurzame energie, biodiversiteit, etc.

De maatregelen inzake waterhuishouding zijn duidelijk aangegeven en beschreven in elk vergunningsaanvraagdossier. De gewestelijke verordening hemelwater dient te worden gevolgd.

Afwijking van de volgorde van prioriteit voor hemelwaterbeheer dient grondig te worden gemotiveerd (bijvoorbeeld beperkte infiltratiecapaciteit van de bodem of permanent hoge grondwaterstand).



Maatregelen die genomen kunnen worden om aan deze principes te voldoen zijn bijvoorbeeld:

- Maximaliseren van het hergebruik van hemelwater (bijv. i.f.v. productieproces, sanitair water,...)
- De aanleg van groendaken,...
- Gebruik maken van waterdoorlatende verhardingen of halfverhardingen;
- Het aanleggen van infiltratiebekkens, wadi's, infiltratievelden, e.d.
- Het niet gebruik maken van een ondoordringbare laag bij aanleg van een bufferbekken (tenzij dit vanuit technisch oogpunt niet mogelijk is) zodat infiltratie (in drogere periodes) mogelijk is.

Het equivalent van het minimumbuffervolume kan gerealiseerd worden door een verdeling tussen individuele maatregelen op perceelsniveau (hetzij uitgevoerd door de ontwikkelaar, hetzij door de individuele bedrijven) en gemeenschappelijke maatregelen op het openbaar domein (uitgevoerd door de ontwikkelaar).

De ontwikkelaar dient minstens maatregelen te nemen zodat aan deze bepalingen voldaan is voor het equivalent afkomstig van de verhardingen die deel uitmaken van het openbaar domein. Dit kan uiteraard ook ruimer gedimensioneerd worden ten behoeve van het resterende equivalent.

Verordenende voorschriften

- moet voorzien worden in gebundelde ontsluitingspunten langs Vaart.
- De ontsluiting langs Vaart heeft een maximale breedte van 10m.
- Een uitzondering op de maximumbreedte is toegestaan, indien om functionele redenen een bredere toegang vereist is.
- Brandwegen mogen gebruikt worden in functie van een secundaire ontsluiting tot de bedrijfspercelen.

11 Duurzaamheidsaspecten

Integraal waterbeheer:

- Inzake hemelwaterbeheer geldt volgende volgorde van prioriteit:
 - Hemelwater dient maximaal hergebruikt te worden;
 - Hemelwater dat niet hergebruikt kan worden, dient maximaal ter plaatse te infiltreren;
 - Enkel wanneer infiltratie onmogelijk is, kan buffering van het hemelwater met vertraagde afvoer op het daarvoor voorziene stelsel voor regenwaterafvoer gebeuren
- Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te gebeuren volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer; dimensionering van afvoerdebieten moet afgestemd zijn op de ontvangende waterloop en dit conform eventueel advies van de waterbeheerder. Bij dimensionering van de buffercapaciteit moeten zowel run-off als gevolg van nieuwe verharding als eventueel verlies aan bestaand waterbergend vermogen in rekening gebracht worden.
- De nodige voorzieningen dienen getroffen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Verhardingen die aanleiding kunnen geven tot verontreiniging zijn bijvoorbeeld parkings, laad- en loskades. Een voorbeeld van een specifieke zuivering is het voorzien van een KWS-afscheider op de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen die de first-flushafvoer kan opvangen</p> <p>Verstoring van grondwaterstromen moet worden vermeden. Om permanente bemaling van grondwater te voorkomen moeten in nattere gebieden en gebieden gevoelig voor grondwaterstromen ondergrondse constructies ondoorlatend uitgevoerd worden.</p> <p>Alle groenvoorzieningen in de groenbuffer en op het openbaar domein worden gerealiseerd in streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Bij de keuze van plantmateriaal kan ook rekening gehouden worden met natuurelementen uit de omgeving.</p> <p>Ook bij de inrichting van buffer- en infiltratievoorzieningen wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de natuurlijke potenties van deze inrichtingen. Voorbeelden van natuurtechnische milieubouw zijn: gebruik van minder steile oevers, de aanleg van ondiepe zones, ... Voor meer info wordt verwezen naar het vademecum NTMB Waterlopen (http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek/vademecum-waterlopen)</p> <p>De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen worden beheerd volgens de principes van een verantwoord groenbeheer.</p> <p>Er wordt bij voorkeur gewerkt op basis van duurzame bouwconcepten met als aandachtspunten: beperken van materiaalgebruik, het gebruik van milieuverantwoorde materialen, etc.</p> <p>Voorbeelden van het hiernaast omschreven principe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie - oriëntatie van de gebouwen i.f.v. passieve zonnewinst - het aanbieden van mogelijkheden voor plaatsing van constructies voor zonne-energiewinning onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw, ... Dit dient afgewogen te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer. - Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern - Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie- (elektriciteit, – warmte-)voorziening <p>Er dienen maatregelen te worden genomen om hinder naar de omgeving te beperken. Buitenverlichting van de individuele bedrijven moet zo geplaatst worden dat de impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</p> <p>Lawaaiige activiteiten dienen zoveel mogelijk in afgesloten, akoestisch geïsoleerde ruimtes plaats te vinden</p> <p>Voorbeelden van storende installaties: ventilatoren, airco, machines met aanzienlijke geluids- of stofproductie...</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen genomen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlakte- en grondwater te vermijden. - Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden. <p>Biodiversiteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle houtige gewassen in de groenbuffer (cf. art. 3) en op het openbaar domein moeten worden aangeplant met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. - De aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dienen gerealiseerd te worden volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw. - De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen moeten op een ecologische wijze beheerd worden. <p>Overige duurzaamheidsaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij de inrichting van het terrein en de oprichting van gebouwen en constructies wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van duurzame, milieuverantwoorde materialen. - De inrichting van het terrein en de uitvoering van de gebouwen dient zodanig te gebeuren dat mogelijkheden behouden/gecreëerd worden in functie van rationeel energiegebruik en/of energiezuinige technieken. <p>12 Hinderaspecten</p> <p>Alle werken en handelingen moeten zodanig uitgevoerd worden dat de hinder naar de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften**Verordenende voorschriften****Art. 2 Groenbuffer (overdruk)**

categorisering van gebiedsaanduiding 2: idem aan onderliggende zone

Bestemming

Om visuele hinder naar de omgeving ten gevolge van de bedrijvigheid binnen het plangebied uit te sluiten, wordt op de rand van de bedrijfzone een groenbuffer gerealiseerd. De groenbuffer wordt samengesteld uit streekeigen en standplaatsgeschikte beplantingen.

De zone is bestemd als groenbuffer

Deze zone wordt als overdruk boven op de zone van Art. 1 voorzien.

Inrichting

Om tot een visueel dichte groenbuffer te komen wordt een combinatie van zowel hoogstammig groen als struiken vooropgesteld.

Voor de visuele scheiding tijdens de wintermaanden kan naast groenblijvend naaldbout ook met loofhout gewerkt worden. Bepaalde loofsoorten in haagvorm behouden immers hun (dor) blad tijdens de wintermaanden. Andere soorten kunnen via het intensief en herhaaldelijk terugsnoeien tijdens de eerste jaren na de aanplanting een dichte takkenstructuur ontwikkelen. Bij een voldoende brede houtkant (minimaal 3 meter) zal deze dichte takkenstructuur ook tot een aanvaardbare visuele scheiding komen tijdens de wintermaanden.



Bebouwing en verhardingen zijn in principe niet toegestaan binnen de zone voor groenbuffer.

Binnen deze zone dient een groenbuffer te worden gerealiseerd die de bedrijvigheid afschermt naar de omgeving.

De buffer heeft minimaal een breedte zoals aangeduid op het grafisch plan en moet voldoen aan de voorwaarden van visuele buffering.

De zone wordt ononderbroken beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken. Deze bufferzone dient aldus te worden aangelegd als een dichte visuele buffer, bestaande uit streekeigen, standplaatsgeschikte planten. Ook tijdens de wintermaanden dient de buffer een minimaal visueel scheidend vermogen te hebben. Voor buffers met een beperktere breedte kan een aanplanting als haag of houtkant volstaan.

Bebouwing, bovengrondse constructies en verhardingen zijn niet toegestaan binnen de groenbuffer met uitzondering van:

- Werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten;
- Het aanleggen en onderhouden van infrastructuur in functie van geluidswering;
- Het plaatsen van erfafsluitingen;
- Het herstellen, verplaatsen of heraanleggen van nutsleidingen.

Bestaande onvergunde bebouwing en verharding gelegen binnen de zone van dit artikel dient uiterlijk naar aanleiding van de eerste stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, binnen de contouren van dit plangebied, volgende op de datum van inwerkingtreding van onderhavig RUP, verwijderd te worden.

Om de effectieve realisatie van de buffer te kunnen bewerkstelligen wordt dit als voorwaarde gekoppeld aan het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning

De groenbuffer dient uiterlijk in het eerste plantseizoen na het bekomen van de eerste stedenbouwkundige vergunning in functie van de bedrijfsactiviteiten na

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>goedkeuring van onderhavig RUP aangeplant te worden.</p> <p>De struiken in de groenbuffer met een minimale breedte van 5m hebben (na volgroeing) een minimale hoogte van 4 meter. Het hoogstammig groen komt boven deze hoogte uit.</p> <p>Het beheer van de groenbuffer is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. De groenbuffer wordt ecologisch beheerd.</p>

2.4 Voorschriften RUP MIP Tanks en Silo's

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Bestemming</p> <p>Dit RUP wordt opgemaakt in functie van het bestaande bedrijf MIP tanks en silo's. Opdat bij een eventueel vertrek van het huidige bedrijf zich ook een ander bedrijf zou kunnen vestigen op de voorliggende locatie, wordt de bestemming niet louter beperkt tot de huidige activiteiten, maar wordt deze ruimer gedefinieerd.</p> <p>Binnen de zone voor bedrijvigheid kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving. De bedrijvigheid kan slaan op productie, verwerking, opslag, voorraadbeheer...</p> <p>Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook de opslag van schroot voor een schroothandelaar en opslag van grond voor een grondwerker hieronder begrepen zijn.</p> <p>Watergebonden bedrijvigheid heeft hier een zeer ruime betekenis. De watergebondenheid verwijst enerzijds naar vervoer van basisgrondstoffen en/of (half)afgewerkte producten over het kanaal, anderzijds naar gebruik van het water in het productieproces.</p> <p>Een deel van de zone kan ook worden ingericht met representatieve bedrijfsruimten (toonzaal, beperkte verkoopsruimte, ...) en kantoren, op voorwaarde dat deze activiteiten niet autonoom zijn, en voor zover deze naar oppervlakte ondergeschikt zijn (zie inrichtingsvoorschriften). De oppervlaktebeperking is niet van toepassing indien de bedrijfsactiviteiten als opslag of behandeling van schroot of opslag van grond zijn. In deze gevallen zijn er bijna geen bedrijfsgebouwen en is de oppervlaktebeperking te beperkend.</p> <p>Verder is ook een bedrijfswoning mogelijk. Een bedrijfswoning op een bedrijfskavel verhoogt de sociale controle.</p> <p>De vestiging van louter kleinhandel en niet-complementaire dienstverlenende bedrijven is niet wenselijk. Deze functies dienen steeds gerelateerd te zijn aan de verwerkende activiteit op de bedrijfssite.</p> <p>Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.</p>	<p>Art. 1 Zone voor regionale bedrijvigheid categorisering van gebiedsaanduiding 2: bedrijvigheid</p> <p>Deze zone is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen; – Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. – Watergebonden bedrijvigheid <p>Per bedrijfsperceel zijn volgende activiteiten toegestaan als complementaire functie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gerelateerde representatieve bedrijfsruimten en kantoren, met een maximale oppervlakte van 20 % van de gelijkvloerse bruto-vloeroppervlakte van de bebouwing. Deze oppervlakte beperking is niet van toepassing indien de hoofdactiviteiten van de bedrijfsvoering binnen het plangebied kunnen omschreven worden als opslag en behandeling van schroot of als opslag van grond; – Eén aan het bedrijf gerelateerde wooneenheid. Indien er slechts één bedrijf gevestigd is binnen deze zone kan er maximaal één aan het bedrijf gerelateerde wooneenheid toegelaten worden; <p>Volgende activiteiten zijn niet toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Louter kleinhandel; – Autonome dienstverlenende bedrijven of kantoren – Seveso-inrichtingen;

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Voorbeelden van hernieuwbare duurzame energie zijn zonne-energie, windenergie, etc.</p> <p>Met milieutechnische installaties en constructies wordt verstaan: elementen die het noodzakelijke gevolg zijn van de geldende milieuwetgeving.</p> <p>Met Installaties en constructies in functie van de waterhuishouding wordt verstaan: buffer- en/of infiltratiebekken, regenwaterput, waterzuiveringsinstallatie, etc.</p> <p>Inrichting</p> <p>Voorzieningen en activiteiten moeten beoordeeld worden op hun goede nabuurschap en verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft.</p> <p>Indien het huidige bedrijf zou verdwijnen, kunnen zich meerdere bedrijven vestigen op het terrein. Om te waken over het regionale karakter van de bedrijvigheid, wordt in het RUP een minimale perceelsgrootte vastgelegd.</p> <p>Op deze regel is volgende uitzonderingen toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een kleinere oppervlakte is mogelijk voor restpercelen die ten gevolge van de globale structuur van het bedrijventerrein geen oppervlakte van 5000 m² kunnen verkrijgen. <p>De zone dient te worden ingericht als een samenhangend en kwaliteitsvol geheel. Indien het bedrijventerrein wordt opgesplitst in functie van meerdere bedrijven moet get aanvraagdossier de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Met het oog op het realiseren van de zone volgens een globaal concept, wordt best een inrichtingsstudie opgemaakt voor de gehele zone.</p> <p>In het noordwesten van het plangebied wordt natuurgebied cf. gewestplan planologisch opgegeven en gecompenseerd door de aanduiding van natuurgebied in artikel 2. In functie van de realisatie van de effectieve natuurcompensatie dienen de verordenende voorschriften te worden nageleefd.</p> <p>Om een ordelijk en kwalitatief straatbeeld te verkrijgen, wordt aan de voorzijde van de bedrijfsperven ruimten vrij gehouden voor kwalitatieve buitenaanleg. Deze minimale afstand tot het openbaar domein creëert ook de nodige 'ademruimte' op het bedrijventerrein.</p>	<p>In de zone zijn tevens volgende verwante inrichtingen toegestaan, voor zover ze de algemene bestemming niet in het gedrang brengen en de goede ruimtelijke ordening niet schaden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Installaties voor de productie van hernieuwbare energie of energierecuperatie; - Milieutechnische installaties en constructies - Installaties en constructies in functie van de waterhuishouding. <p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn slechts toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voor zover voldaan wordt aan onderstaande inrichtingsprincipes.</p> <p>1 Perceelsgrootte</p> <p>De perceelsgrootte bedraagt minimum 5000 m². Een uitzondering is toegestaan voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nieuwe percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein niet kunnen voldoen aan de minimumoppervlakte. <p>2 Globale inrichting</p> <p>Het bedrijventerrein wordt steeds in zijn totaliteit ingericht als een samenhangend geheel.</p> <p>Elke nieuwe ontwikkeling of ingreep dient op een kwalitatieve wijze te worden ingepast in de zone als geheel.</p> <p>Indien het bestaande ven in het noordwesten van deze zone wordt gedempt, dan dient binnen artikel 2 een gepaste natuurcompensatie worden voorzien.</p> <p>3 Inrichtingsprincipes bebouwing- inplanting</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor de inplanting van gebouwen dienen minimaal volgende afstandsbepalingen gerespecteerd te worden: <ul style="list-style-type: none"> - De afstand t.o.v. de rooilijn van Vaart: minimaal 15 meter, - De afstand t.o.v. de rooilijn van Vrouwkensblok: minimaal 10 meter, - De afstand t.o.v. bufferstroken en perceelsgrenzen: minimaal 4 meter.

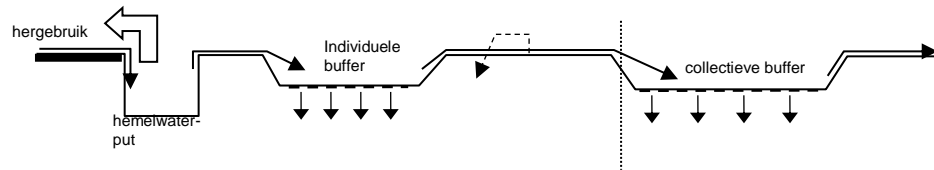
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>In bepaalde gevallen is gekoppeld bouwen moeilijk realiseerbaar. Voor deze specifieke gevallen worden in het voorliggende RUP uitzonderingsmaatregelen voorzien. Uitzonderingen worden echter enkel toegestaan indien grondig gemotiveerd wordt om welke reden gekoppelde bebouwing niet realiseerbaar is.</p> <p>Voorbeelden waarbij het oprichten van bebouwing in een gekoppelde typologie moeilijk is:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Restpercelen die t.g.v. hun vorm of hun specifieke ligging binnen het bedrijventerrein moeilijk in te vullen zijn met bebouwing die aansluit op de gebouwen van de aanpalende percelen. - Wanneer omwille van milieutechnische redenen een afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen noodzakelijk is (bijv. in functie afzuiging en verluchting), en hiervoor geen andere oplossing kan gevonden worden dan vrijstaand te bouwen. - Wanneer het noodzakelijk is dat het bedrijf langs 4 kanten toegankelijk is (bijv. in functie van veiligheid (nooduitgangen) of wanneer de logistieke keten van het bedrijf dit vraagt), en hiervoor geen andere oplossing kan gevonden worden dan vrijstaand te bouwen. <p>Binnen het plangebied zijn twee woningen aanwezig ten tijde van de opmaak van het RUP. Beide zijn in eigendom van het bedrijf, maar slechts één wordt als bedrijfswoning gebruikt. Voor deze vrijstaande woningen gelden deze inrichtingsprincipes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Voor bestaande, vergunde gebouwen kan van deze afstandsbepalingen worden afgeweken in functie van het in stand houden en/of verbouwen binnen het bestaande vergunde volume. Het herbouwen of uitbreiden van deze gebouwen dient evenwel steeds te gebeuren rekening houdend met bovenstaande afstandsregels. - Bij het voorzien van meerdere bedrijfspercelen binnen deze zone, worden gebouwen minstens per twee gekoppeld. Het gebouw moet dan minstens op één gemeenschappelijke perceelsgrens geplaatst worden. Vrijstelling van de verplichting tot gekoppeld bouwen is uitsluitend toegestaan wanneer dit ruimtelijk moeilijk inpasbaar is in de omgeving of wanneer de goede werking van het bedrijf wordt bezwaard. <p>4 Inrichtingsprincipes (bedrijfs)woning</p> <ul style="list-style-type: none"> - Volgende handelingen en werkzaamheden kunnen worden toegestaan voor de bestaande vrijstaande (bedrijfs)woningen: <ul style="list-style-type: none"> - Het behoud en de instandhouding van de bestaande woningen, - Het uitvoeren van vergunningsplichtige stabiliteitswerken, - Het uitvoeren van interne verbouwingen met behoud van functie en het aantal wooneenheden, - het uitbreiden van het bestaande volume tot 1000 m³ - Bij bovenstaande handelingen en werkzaamheden dienen steeds volgende voorwaarden in acht genomen te worden: <ul style="list-style-type: none"> - Een uitbreiding moet steeds fysisch verbonden zijn met de bestaande wooneenheid om er zo één geheel mee te vormen. - Het uitbreiden van bestaande gebouwen of gebouwdelen dienen steeds de geldende afstandsbepalingen nageleefd te worden - De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7 meter. In ieder geval moet de bouwhoogte steeds kleiner zijn dan 11 meter. De bestaande, vergunde gebouwen waarvan de hoogte hiervan afwijkt, kan deze bouwhoogte behouden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Indien een bedrijfswoning zou worden herbouwd of een aanvraag wordt gedaan voor een nieuwbouw woning, dan dient deze steeds in een bedrijfsgebouw, ongelijkvloers te worden voorzien.</p> <p>Duurzaam en intensief ruimtegebruik wordt aangemoedigd door meerlagig bouwen toe te staan. Uitzonderingen op de maximale bouwhoogte zijn mogelijk in geval een hogere bouwhoogte vereist is in functie van de goede werking van het bedrijf. De noodzaak voor de afwijking moet worden aangetoond in de vergunningsaanvraag.</p> <p>De vergunningsaanvraag voor technische constructies moet beoordeeld worden op de ruimtelijke inpasbaarheid.</p> <p>Opslag in open lucht is mogelijk voor zover de opslagplaatsen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Het afschermen van buitenopslag van goederen gebeurt ofwel door de aanwezige bebouwing, ofwel door groenschermen. Het beheer (snoeien,...) is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm.</p> <p>De voortuinzone tussen de gebouwen/bedrijfsterrein en het openbaar domein wordt ingericht als een kwaliteitsvolle buitenruimte. Deze buitenruimte zal fungeren als toegangszone tot de bedrijfsinfrastructuur.</p> <p>De inrichting van deze voortuinzone kan bijdragen tot de kwaliteit van het publieke domein. Bovendien kan in voorkomend geval een visueel-scheidende beplanting het bestaan van keerwanden voor buitenopslag visueel aanvaardbaar maken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Bij herbouw of nieuwbouw van een bedrijfswoning, dient de bedrijfswoning geïntegreerd worden in een bedrijfsgebouw. In dat geval kan de bedrijfswoning uitsluitend op de verdiepingen worden ingericht. De bruto-vloeroppervlakte bedraagt dan maximum 200 m² per toegelaten bedrijfswoning. <p>5 Inrichtingsprincipes bedrijfsbebouwing- bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> – De maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter. – Indien noodzakelijk voor de bedrijfsvoering kunnen bouwdelen hoger dan de maximale bouwhoogte worden opgericht onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> – De afwijking is slechts mogelijk over maximum 10% van de bebouwde oppervlakte. – De hogere bouwdelen dienen begrepen binnen een hoek van 45° gemeten vanaf een hoogte van 12 m op 4 m van de zonegrens. – Van de maximale bouwhoogte kan afgeweken worden voor technische constructies. – Voor nieuw op te richten bebouwing bedraagt de minimale bouwhoogte 6 meter. <p>6 Buitenopslag</p> <ul style="list-style-type: none"> – Locaties voor buitenopslag mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. – In de voortuinzone is geen buitenopslag toegestaan. <p>7 Inrichtingsprincipes voortuinstrook</p> <ul style="list-style-type: none"> – De onbebouwde zone tussen de voorgevel en het openbaar domein moet worden ingericht als een kwaliteitsvolle voortuinzone met toegang tot de bedrijven, gebundelde parkeervoorzieningen, groenaanleg en/of voorzieningen in functie van de waterhuishouding. – Op de grens met het openbaar domein wordt een haag geplaatst met een hoogte van maximum 1 m. Enkel ter hoogte van de toegangen tot de bedrijfspercelen moet deze uitzonderlijk niet voorzien worden. <p>8 Inrichtingsprincipes parkeren</p> <p>Het parkeren van bedrijfswagens, wagens van personeel, wagens van klanten en andere voertuigen dient op het eigen terrein te gebeuren.</p> <p>9 Inrichtingsprincipes publiciteit</p> <ul style="list-style-type: none"> – Publiciteit is enkele toegelaten in functie van het eigen bedrijf en dit enkel op

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Publiciteit wordt maximaal geïntegreerd in de architectuur van het gebouw en/of in de inrichting van de representatieve voortuinzone. Het aanbrengen van de publiciteit moet op een kwaliteitsvolle wijze gebeuren. Aanplakborden waarbij publiciteit op een aanplakvlak gekleefd wordt, dient bijvoorbeeld gemeden te worden.</p> <p>Alle specificaties en afmetingen betreffende publiciteit maken integraal deel uit van het aanvraagdossier.</p> <p>Vaart wordt als de ontsluitingsweg van de bedrijvenszone gezien. Vrouwkensblok en Meerblok zijn eerder kleine landelijke wegen richting het achterliggende natuurgebied en (landschappelijk waardevolle) agrarisch gebied. Het is dan ook aangewezen om bedrijfstransport (vrachtverkeer) te weren op Vrouwkensblok en Meerblok en uitsluitend toe te laten op Vaart.</p> <p>Er kan een bredere toegang voorzien worden indien dit om functionele redenen vereist zou zijn (bijv. indien meerdere laad- en loskades rechtstreeks van op de weg bereikbaar moeten zijn). De breedte dient in ieder geval beperkt te blijven tot het functioneel noodzakelijke. Indien een bredere toegang nodig zou zijn, dient bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden gemotiveerd dat de aangevraagde breedte effectief noodzakelijk is.</p> <p>Naast duurzaam ruimtegebruik als vertrekpunt voor de inrichting wordt elke vergunningsaanvraag getoetst op andere aspecten van duurzaamheid, zoals duurzaam waterbeheer, duurzaam materiaalgebruik, duurzame energie, biodiversiteit, etc.</p> <p>De maatregelen inzake waterhuishouding zijn duidelijk aangegeven en beschreven in elk vergunningsaanvraagdossier. De gewestelijke verordening hemelwater dient te worden gevolgd.</p>	<p>de voorgevel(s) en in de representatieve voortuinzone.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Publiciteit aan de voorgevel moet op kwalitatieve wijze geïntegreerd zijn in de gevelopbouw/compositie en mag maximum 10% van de voorgeveloppervlakte innemen. Publiciteit aan de voorgevel mag niet boven het dakvlak uitsteken. – In de voortuinzone mag één paneel geplaatst worden met een oppervlakte van maximum 2,00 m² en een hoogte van maximum 1,50 m. – Verlichting van publiciteit is enkel toegestaan met neerwaarts gerichte, niet-knipperende lichtbronnen. Publiciteit in de vorm van lichtreclame is niet toegestaan. <p>10 Inrichtingsprincipes ontsluiting</p> <ul style="list-style-type: none"> – De bedrijfsontsluiting dient volledig te gebeuren langs Vaart. Bedrijfsontsluiting langs Vrouwkensblok of Meerblok kan niet worden toegelaten. In uitzondering hierop kan ontsluiting voor personeel en in functie van een (bedrijfs-)woning wel langs de zijde van Vrouwkensblok of Meerblok worden voorzien. – Indien er slechts één economische eenheid aanwezig is kunnen langs de weg Vaart maximaal 3 bedrijfsontsluitingspunten worden voorzien + één ontsluitingspunt voor klanten/personeel – Indien er meerdere economische eenheden aanwezig zijn, kunnen er maximaal 4 ontsluitingspunten aan de weg Vaart worden voorzien. Er dient zoveel mogelijk met gebundelde toegangen worden gewerkt. – Elk ontsluitingspunt langs Vaart heeft een maximale breedte van 10m. Indien de ontsluitingspunten gekoppeld worden kan een bredere toegang ontstaan. – Een uitzondering op de maximumbreedte is toegestaan, indien om functionele redenen een bredere toegang vereist is. – Brandwegen mogen gebruikt worden in functie van een secundaire ontsluiting tot de bedrijfspcelen. – In functie van de bedrijfswoningen kunnen ook ontsluitingspunten voorzien worden. Deze kunnen ook voorzien worden in oostelijke richting (via Meerblok) of in westelijke richting (via Vrouwkensblok). <p>11 Duurzaamheidsaspecten</p> <p>Integraal waterbeheer:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Inzake hemelwaterbeheer geldt volgende volgorde van prioriteit: <ul style="list-style-type: none"> – Hemelwater dient maximaal hergebruikt te worden;

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Afwijking van de volgorde van prioriteit voor hemelwaterbeheer dient grondig te worden gemotiveerd (bijvoorbeeld beperkte infiltratiecapaciteit van de bodem of permanent hoge grondwaterstand).



Maatregelen die genomen kunnen worden om aan deze principes te voldoen zijn bijvoorbeeld:

- Maximaliseren van het hergebruik van hemelwater (bijv. i.f.v. productieproces, sanitair water,...)
- De aanleg van groendaken,...
- Gebruik maken van waterdoorlatende verhardingen of halfverhardingen;
- Het aanleggen van infiltratiebekkens, wadi's, infiltratievelden, e.d.
- Het niet gebruik maken van een ondoordringbare laag bij aanleg van een bufferbekken (tenzij dit vanuit technisch oogpunt niet mogelijk is) zodat infiltratie (in drogere periodes) mogelijk is.

Het equivalent van het minimumbuffervolume kan gerealiseerd worden door een verdeling tussen individuele maatregelen op perceelsniveau (hetzij uitgevoerd door de ontwikkelaar, hetzij door de individuele bedrijven) en gemeenschappelijke maatregelen op het openbaar domein (uitgevoerd door de ontwikkelaar).

De ontwikkelaar dient minstens maatregelen te nemen zodat aan deze bepalingen voldaan is voor het equivalent afkomstig van de verhardingen die deel uitmaken van het openbaar domein. Dit kan uiteraard ook ruimer gedimensioneerd worden ten behoeve van het resterende equivalent.

Verhardingen die aanleiding kunnen geven tot verontreiniging zijn bijvoorbeeld parkings, laad- en loskades. Een voorbeeld van een specifieke zuivering is het voorzien van een KWS-afscheider op de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen die de first-flushafvoer kan opvangen

Verstoring van grondwaterstromen moet worden vermeden. Om permanente bemaling van grondwater te voorkomen moeten in nattere gebieden en gebieden gevoelig voor grondwaterstromen ondergrondse constructies ondoordlatend uitgevoerd worden.

Alle groenvoorzieningen in de groenbuffer en op het openbaar domein worden gerealiseerd in streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Bij de keuze van plantmateriaal kan ook rekening gehouden worden met natuurelementen uit de omgeving.

Ook bij de inrichting van buffer- en infiltratievoorzieningen wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de natuurlijke potenties van deze inrichtingen. Voorbeelden van natuurtechnische milieubouw zijn: gebruik van minder steile oevers, de aanleg van ondiepe zones, ... Voor meer info wordt verwezen naar het vademecum NTMB Waterlopen (<http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek/vademecum-waterlopen>)


De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen worden beheerd volgens de principes

Verordenende voorschriften

- Hemelwater dat niet hergebruikt kan worden, dient maximaal ter plaatse te infiltreren;
- Enkel wanneer infiltratie onmogelijk is, kan buffering van het hemelwater met vertraagde afvoer op het daarvoor voorziene stelsel voor regenwaterafvoer gebeuren
- Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te gebeuren volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer; dimensionering van afvoerdebieten moet afgestemd zijn op de ontvangende waterloop en dit conform eventueel advies van de waterbeheerder. Bij dimensionering van de buffercapaciteit moeten zowel run-off als gevolg van nieuwe verharding als eventueel verlies aan bestaand waterbergend vermogen in rekening gebracht worden.
- De nodige voorzieningen dienen getroffen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking.
- Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen genomen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlakte- en grondwater te vermijden.
- Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden.

Biodiversiteit:

- Alle houtige gewassen in de groenbuffer (cf. art. 3) en op het openbaar domein moeten worden aangeplant met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.
- De aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dienen gerealiseerd te worden volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.
- De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen moeten op een ecologische wijze beheerd worden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>van een verantwoord groenbeheer.</p> <p>Er wordt bij voorkeur gewerkt op basis van duurzame bouwconcepten met als aandachtspunten: beperken van materiaalgebruik, het gebruik van milieuverantwoorde materialen, etc.</p> <p>Voorbeelden van het hiernaast omschreven principe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie - oriëntatie van de gebouwen i.f.v. passieve zonnewinst - het aanbieden van mogelijkheden voor plaatsing van constructies voor zonne-energiewinning onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw,... Dit dient afgewogen te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer. - Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern - Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie- (elektriciteit, – warmte-)voorziening <p>Er dienen maatregelen te worden genomen om hinder naar de omgeving te beperken. Buitenverlichting van de individuele bedrijven moet zo geplaatst worden dat de impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</p> <p>Lawaaiige activiteiten dienen zoveel mogelijk in afgesloten, akoestisch geïsoleerde ruimtes plaats te vinden</p> <p>Voorbeelden van storende installaties: ventilatoren, airco, machines met aanzienlijke geluids- of stofproductie...</p>	<p>Overige duurzaamheidsaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij de inrichting van het terrein en de oprichting van gebouwen en constructies wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van duurzame, milieuverantwoorde materialen. - De inrichting van het terrein en de uitvoering van de gebouwen dient zodanig te gebeuren dat mogelijkheden behouden/gecreëerd worden in functie van rationeel energiegebruik en/of energiezuinige technieken. <p>12 Hinderaspecten</p> <p>Alle werken en handelingen moeten zodanig uitgevoerd worden dat de hinder naar de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</p>
	<p>Art. 2 Groenbuffer (overdruk) categorisering van gebiedsaanduiding: idem aan onderliggende zone</p>
<p>Bestemming</p> <p>Om visuele hinder naar de omgeving ten gevolge van de bedrijvigheid binnen het plangebied uit te sluiten, wordt op de rand van de bedrijvzone een groenbuffer gerealiseerd. De groenbuffer wordt samengesteld uit streekeigen en standplaatsgeschikte beplantingen.</p> <p>Inrichting</p> <p>Om tot een visueel dichte groenbuffer te komen wordt een combinatie van zowel hoogstammig groen als struiken vooropgesteld.</p> <p>Het gedeelte van de buffer dat tegen natuurgebied '(cf. gewestplan en cf. RUP) dient te worden aangelegd als een begroeiende aarden wal.</p>	<p>De zone is bestemd als groenbuffer Deze zone wordt als overdruk boven op de zone van Art. 1 voorzien.</p> <p>Binnen deze zone dient een groenbuffer te worden gerealiseerd die de bedrijvigheid afschermt naar de omgeving. De buffer heeft minimaal een breedte zoals aangeduid op het grafisch plan en moet voldoen aan de voorwaarden van visuele buffering. De buffer aan de noord en de noordwestelijke zijde van het plangebied dient te worden aangelegd als een aarden wal, begroeid met streekeigen, standplaats-</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Voor de visuele scheiding tijdens de wintermaanden kan naast groenblijvend naaldhout ook met loofhout gewerkt worden. Bepaalde loofsoorten in haagvorm behouden immers hun (dor) blad tijdens de wintermaanden. Andere soorten kunnen via het intensief en herhaaldelijk terugsnoeien tijdens de eerste jaren na de aanplanting een dichte takkenstructuur ontwikkelen. Bij een voldoende brede houtkant (minimaal 3 meter) zal deze dichte takkenstructuur ook tot een aanvaardbare visuele scheiding komen tijdens de wintermaanden.



Bebouwing, constructies en verhardingen zijn als dusdanig niet mogelijk, tenzij deze nodig zijn i.f.v. waterbeheersing, geluidswering, of reeds aanwezige nutsleidingen. Er is één doorgang ivf een ontsluitingspunt mogelijk.

Om de effectieve realisatie van de buffer te kunnen bewerkstelligen wordt dit als voorwaarde gekoppeld aan het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning

Verordenende voorschriften

geschikte soorten.

De zone wordt ononderbroken beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken. In uitzondering hierop kan ter hoogte van Meerblok maximaal 1 doorbreking van de bufferbeplanting voorzien worden. Deze doorbreking kan enkel worden voorzien in functie van een ontsluiting van de bedrijfswoning. De doorbreking heeft een maximale breedte van 3 meter.

Deze bufferzone dient aldus te worden aangelegd als een dichte visuele buffer, bestaande uit streekeigen, standplaatsgeschikte planten. Ook tijdens de wintermaanden dient de buffer een minimaal visueel scheidend vermogen te hebben. Voor buffers met een beperktere breedte kan een aanplanting als haag of houtkant volstaan.

Bebouwing, bovengrondse constructies en verhardingen zijn niet toegestaan binnen de groenbuffer met uitzondering van:

- Werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten;
- Het aanleggen en onderhouden van infrastructuur in functie van waterbeheersing of geluidswering;
- Verharding in functie van maximaal 1 ontsluitingspunt ter hoogte van Meerblok in functie van een bedrijfswoning. De verharde oppervlakte heeft een maximale breedte van 3 meter.
- Het plaatsen van erfafsluitingen;
- Het herstellen, verplaatsen of heraanleggen van nutsleidingen.

Bestaande onvergunde bebouwing en verharding gelegen binnen de zone van dit artikel dient uiterlijk naar aanleiding van de eerste stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, binnen de contouren van dit plangebied, volgende op de datum van inwerkingtreding van onderhavig RUP, verwijderd te worden.

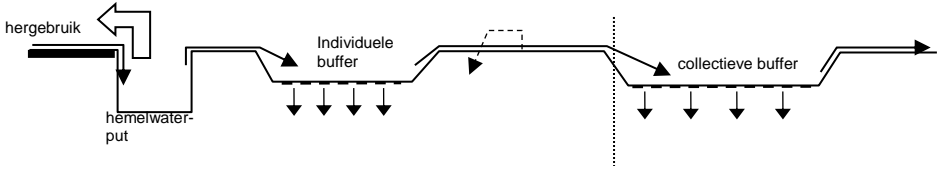
De groenbuffer dient uiterlijk in het eerste plantseizoen na het bekomen van de eerste stedenbouwkundige vergunning in functie van de bedrijfsactiviteiten na goedkeuring van onderhavig RUP aangeplant te worden.

De struiken in de groenbuffer met een minimale breedte van 5m hebben (na volgroeïing) een minimale hoogte van 4 meter. Het hoogstammig groen komt boven deze hoogte uit.

Het beheer van de groenbuffer is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. De groenbuffer wordt ecologisch beheerd.


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Art. 3 Natuurgebied categorisering van gebiedsaanduiding 7: Reservaat en Natuur</p>
<p>Bestemming</p> <p>In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Recreatief medegebruik laat evenwel toe dat bepaalde zones in het natuurgebied afgeschermd kunnen worden, niet toegankelijk zijn voor het publiek omwille van de natuurwaarde.</p> <p>Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet in artikel 18 en volgende.</p>	<p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.</p> <p>Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.</p>
<p>Inrichting</p> <p>Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuur zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</p> <p>In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het betrokken natuurgebied, op voorwaarde dat ze niet samen gebruikt worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en de betrokken oppervlakte natuurgebied aanzienlijk is.</p> <p>Het bestaande bedrijfsgebouw gelegen in natuurgebied dient te worden afgebroken als er in de zone voor bedrijvigheid een nieuw bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd.</p> <p>Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie in het natuurgebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen ...</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ...</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken ...</p> <p>Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer: wandelen, fietsen, paardrijden ..</p> <p>Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</p> <p>Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.</p> <p>In het noordwesten van het plangebied wordt natuurgebied cf. gewestplan planologisch opgegeven en gecompenseerd door de aanduiding van natuurgebied in deze zone. In functie van de realisatie van de effectieve natuurcompensatie dienen de verordenende voorschriften te worden nageleefd.</p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>Bestaande onvergunde bebouwing en verharding gelegen binnen de zone van dit artikel dient uiterlijk naar aanleiding van de eerste stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, binnen de contouren van dit plangebied, volgende op de datum van inwerkingtreding van onderhavig RUP, verwijderd te worden.</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; – Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. <p>In functie van natuurcompensatie (verwijderen van een ven op een andere plaats), dient de waterplas die in dit natuurgebied aanwezig op een natuurlijke manier te worden ingericht. Dit kan door het beperkt aanschuiven van de oevers en een zone van 5m rond de plas om te zetten naar hakhout</p>

2.5 Voorschriften RUP Oris-Wuyts

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Dit RUP wordt opgemaakt in functie van twee bestaande bedrijven binnen het plangebied, nl. garage Wuyts en tuinmachines Oris. Opdat bij een eventueel vertrek van (één van) de huidige bedrijven zich ook een ander bedrijf zou kunnen vestigen op de voorliggende locatie, wordt de bestemming niet louter beperkt tot de huidige activiteiten, maar wordt deze ruimer gedefinieerd.</p> <p>Indien dit bedrijf zou verdwijnen, kan er evt. andere bedrijvigheid komen, maar kan het ook zijn dat in de zone aan de straat enkel voor wonen gegaan wordt en dat de achterliggende zone als tuin wordt gebruikt. Het RUP is opgemaakt om de flexibiliteit en de omkeerbaarheid zo groot mogelijk te houden en zo de inpasbaarheid in de omgeving te allen tijde te blijven garanderen.</p> <p>Naast duurzaam ruimtegebruik als vertrekpunt voor de inrichting wordt elke vergunningsaanvraag getoetst op andere aspecten van duurzaamheid, zoals duurzaam waterbeheer, duurzaam materiaalgebruik, duurzame energie, biodiversiteit, etc.</p> <p>De maatregelen inzake waterhuishouding zijn duidelijk aangegeven en beschreven in elk vergunningsaanvraagdossier. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening dient te worden gevolgd. Afwijking van de volgorde van prioriteit voor hemelwaterbeheer dient grondig te worden gemotiveerd (bijvoorbeeld beperkte infiltratiecapaciteit van de bodem of permanent hoge grondwaterstand).</p>  <p>Maatregelen die genomen kunnen worden om aan deze principes te voldoen zijn bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Maximaliseren van het hergebruik van hemelwater (bijv. i.f.v. productieproces, sanitair water,...) – De aanleg van groendaken,... – Gebruik maken van waterdoorlatende verhardingen of halfverhardingen; – Het aanleggen van infiltratiebekkens, wadi's, infiltratievelden, e.d. – Het niet gebruik maken van een ondoordringbare laag bij aanleg van een bufferbekken (tenzij dit vanuit technisch oogpunt niet mogelijk is) zodat infiltratie (in drogere periodes) mogelijk is. <p>Verhardingen die aanleiding kunnen geven tot verontreiniging zijn bijvoorbeeld parkings, laad- en loskades. Een voorbeeld van een specifieke zuivering is het voorzien van een KWS-afscheider op</p>	<p>Art. 0 Algemene bepalingen</p> <p>Duurzaamheidsaspecten</p> <p>1 Integraal waterbeheer:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Inzake hemelwaterbeheer geldt volgende volgorde van prioriteit: <ul style="list-style-type: none"> – Hemelwater dient maximaal hergebruikt te worden; – Hemelwater dat niet hergebruikt kan worden, dient maximaal ter plaatse te infiltreren; – Enkel wanneer infiltratie onmogelijk is, kan buffering van het hemelwater met vertraagde afvoer op het daarvoor voorziene stelsel voor regenwaterafvoer gebeuren – Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te gebeuren volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer; dimensionering van afvoerdebieten moet afgestemd zijn op de ontvangende waterloop en dit conform eventueel advies van de waterbeheerder. Bij dimensionering van de buffercapaciteit moeten zowel run-off als gevolg van nieuwe verharding als eventueel verlies aan bestaand waterbergend vermogen in rekening gebracht worden. – De nodige voorzieningen dienen getroffen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking. – Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen genomen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlakte- en grondwater te

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen die de first-flushafvoer kan opvangen.</p> <p>Verstoring van grondwaterstromen moet worden vermeden. Om permanente bemaling van grondwater te voorkomen moeten in nattere gebieden en gebieden gevoelig voor grondwaterstromen ondergrondse constructies ondoorlatend uitgevoerd worden.</p> <p>Alle groenvoorzieningen in de groenbuffer worden gerealiseerd in streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Bij de keuze van plantmateriaal kan ook rekening gehouden worden met natuurelementen uit de omgeving.</p> <p>Ook bij de inrichting van buffer- en infiltratievoorzieningen wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de natuurlijke potenties van deze inrichtingen. Voorbeelden van natuurtechnische milieubouw zijn: gebruik van minder steile oevers, de aanleg van ondiepe zones, ... Voor meer info wordt verwezen naar het vademecum NTMB Waterlopen (http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek/vademecum-waterlopen)</p> <p>De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen worden beheerd volgens de principes van een verantwoord groenbeheer.</p> <p>Er wordt bij voorkeur gewerkt op basis van duurzame bouwconcepten met als aandachtspunten: beperken van materiaalgebruik, het gebruik van milieuverantwoorde materialen, etc.</p> <p>Voorbeelden van het hiernaast omschreven principe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie - oriëntatie van de gebouwen i.f.v. passieve zonnwinst - het aanbieden van mogelijkheden voor plaatsing van constructies voor zonne-energiewinning onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw,... Dit dient afgewogen te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer. Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern - Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie- (elektriciteit, – warmte-)voorziening 	<p>vermijden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden. <p>2 Biodiversiteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle houtige gewassen in de groenbuffer en de groenbuffer moeten worden aangeplant met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. - De aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dienen gerealiseerd te worden volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw. - De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen moeten op een ecologische wijze beheerd worden. <p>3 Overige duurzaamheidsaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij de inrichting van het terrein en de oprichting van gebouwen en constructies wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van duurzame, milieuverantwoorde materialen. - De inrichting van het terrein en de uitvoering van de gebouwen dient zodanig te gebeuren dat mogelijkheden behouden/gecreëerd worden in functie van rationeel energiegebruik en/of energiezuinige technieken.
<p>Er dienen maatregelen te worden genomen om hinder naar de omgeving te beperken. Buitenverlichting van het bedrijf moet zo geplaatst worden dat de impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</p> <p>Lawaaiige activiteiten dienen zoveel mogelijk in afgesloten, akoestisch geïsoleerde ruimtes plaats te vinden. Voor lawaaiige activiteiten in open lucht dient te worden gestreefd om deze zo ver mogelijk van het woongebied te laten plaatsvinden.</p> <p>Voorbeelden van storende installaties: ventilatoren, airco, machines met aanzienlijke geluids- of stofproductie...</p>	<p>Hinderaspecten</p> <p>Alle werken en handelingen moeten zodanig uitgevoerd worden dat de hinder naar de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</p>


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Ontsluiting</p> <p>De ontsluiting van het plangebied dient rechtstreeks op de Oostmalsesteenweg te worden voorzien. Er dient doorheen artikel 1 steeds een doorgang naar artikel 2 behouden blijven, zolang er bedrijfsactiviteiten zijn in artikel 2.</p> <p>Er kan slechts één gebundelde in-en uitrit voorzien worden met een maximale breedte van 10m. Een uitzondering op de maximumbreedte is toegestaan, indien om functionele redenen een bredere toegang vereist is.</p>
	<p>Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> – Parkeren gebeurt op eigen terrein – Er dient te worden voorzien in een parkeeraanbod afgestemd op de aard en de schaal van de activiteiten, zowel voor personenwagens als voor fietsers. – Parkeerplaatsen van het bedrijf mogen niet individueel uitgeven op het openbaar domein. De ontsluiting van de parkeervoorzieningen naar de openbare weg moet gebeuren via de toegestane ontsluitingsmogelijkheden (zie hoger) – Het parkeren van bedrijfsvoertuigen andere dan personenwagens op eigen terrein, wordt ingericht achter de voorgevellijn en mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein – Indien binnen het plangebied zich meer dan één bedrijf gevestigd is, dient de parking steeds gebundeld te worden voorzien.
<p>Bestaande vergunde functies of activiteiten die afwijken van de voorgaande stedenbouwkundige voorschriften, blijven toegelaten in de zone. Stedenbouwkundige vergunningen kunnen hiervoor verkregen worden.</p> <p>Bestaande gebouwen of andere constructies die afwijken van de toegestane inrichtingsmogelijkheden kunnen behouden blijven. Uitbreidingen aan deze gebouwen zijn eveneens mogelijk, maar moeten dan sowieso wel volgens de stedenbouwkundige voorschriften. Een uitbreiding mag ook niet leiden tot een groter gebouw dan normaalgezien gerealiseerd kan worden volgens de voorschriften.</p>	<p>Afwijkingsbepalingen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bestaande activiteiten die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften mogen worden voortgezet mits zowel de functie als het gebouw waarin de activiteit is ondergebracht, hoofdzakelijk vergund zijn. Deze activiteiten blijven ook in de toekomst vergunbaar. – Bestaande constructies die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften, kunnen behouden blijven mits ze hoofdzakelijk vergund zijn. Aan deze constructies zijn onderhoudswerken, stabiliteitswerken en verbouwingen toegestaan. Uitbreiding of herbouw is uitsluitend toegestaan volgens de stedenbouwkundige voorschriften van de betreffende zone. Een uitbreiding mag niet leiden tot een groter bouwvolume dan normaalgezien volgens de voorschriften van de zone gerealiseerd kan worden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>Art. 1 Gemengd woongebied met verweefbare bedrijvigheid categorisering van gebiedsaanduiding: 'wonen'</p>
<p>Bestemming</p> <p>Binnen deze zone kan wonen en aan wonen verwante activiteiten toegelaten worden. Deze functies sluiten aan bij de bestaande en de omliggende functies uit de omgeving. Een- en meergezinswoningen zijn toegelaten. Een bedrijfswoning bij een bedrijf binnen het plangebied dient eveneens in deze zone te worden voorzien.</p> <p>Onder openbare nutsvoorzieningen wordt verstaan: onder- of bovengrondse nutsleidingen, elektriciteitscabines, bushaltes, ...</p> <p>Onder openbare groene ruimten wordt verstaan: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorzieningen, ...</p> <p>Onder openbare verharde ruimten wordt verstaan: straten, pleinen, parken, ... Bij de aanleg van straten of kruispunten</p> <p>Landbouwactiviteiten zijn verenigbaar binnen de bestemming.</p> <p>In deze zone voor wonen dient minimaal een onderdeel worden voorbehouden in functie van de achterliggende bedrijvigheid. Het kan vb. gaan om de aanwezigheid van de bedrijfswoning, het aanwezig zijn van de toonzaal/kantoren van dit bedrijf, ... Ook de doorgang naar de achterliggende zone moet steeds verzekerd te blijven.</p> <p>Binnen deze zone zijn eveneens aan de woonomgeving verweefbare bedrijven toegelaten. De activiteiten van de bestaande bedrijven van de garage Wuyts en tuinmachines Oris zijn inpasbaar in de omgeving.</p> <p>Een deel van de zone kan ook worden ingericht met representatieve bedrijfsruimten (toonzaal, beperkte verkoopruimte, ...) en kantoren, op voorwaarde dat deze activiteiten niet autonoom zijn, en voor zover deze naar oppervlakte ondergeschikt zijn (zie inrichtingsvoorschriften).</p> <p>De vestiging niet-complementaire dienstverlenende bedrijven is niet wenselijk.</p> <p>Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.</p> <p>Sterk verkeersgenererende activiteiten zoals zuivere distributie- of logistieke bedrijven worden eveneens geweerd.</p>	<p>Het gebied is bestemd voor wonen, aan wonen verwante activiteiten en aan wonen verweefbare bedrijvigheid</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Zolang in de achterliggende zone (artikel 2) bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, dient deze zone steeds een link te vertonen met de achterliggende zone en is autonoom wonen niet toegestaan.</p> <p>Specifiek met betrekking tot bedrijvigheid is een bedrijf met volgende hoofdactiviteiten toegelaten</p> <ul style="list-style-type: none"> – Productie, opslag, be- en verwerking van goederen – Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. <p>Bedrijvigheid moet steeds met wonen verweefbaar zijn met de woonomgeving.</p> <p>Andere toegelaten activiteiten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gerelateerde representatieve bedrijfsruimten en kantoren; <p>Volgende activiteiten zijn niet toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Autonome dienstverlenende bedrijven of kantoren – Seveso-inrichtingen; – Sterk verkeersgenererende activiteiten.



Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Het dient hier bijkomend benadrukt te worden dat de verwante inrichtingen enkel toegestaan zijn mits deze geen negatieve invloed hebben op de hoofdbestemming in het plangebied en de bestemming van de percelen in rond het plangebied en mits ze beantwoorden aan de principes van de goede ruimtelijke ordening (functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en bodemreliëf, en hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid).</p> <p>Voorbeelden van hernieuwbare duurzame energie zijn zonne-energie, windenergie, etc.</p> <p>Met milieutechnische installaties en constructies wordt verstaan: elementen die het noodzakelijke gevolg zijn van de geldende milieuwetgeving.</p> <p>Met Installaties en constructies in functie van de waterhuishouding wordt verstaan: buffer- en/of infiltratiebekken, regenwaterput, waterzuiveringsinstallatie, etc.</p>	<p>In de zone zijn tevens volgende verwante inrichtingen toegestaan, voor zover ze de algemene bestemming niet in het gedrang brengen en de goede ruimtelijke ordening niet schaden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Installaties voor de productie van hernieuwbare energie of energierecuperatie; – Milieutechnische installaties en constructies – Installaties en constructies in functie van de waterhuishouding.
<p><i>Inrichting en beheer</i></p> <p>Voor inplanting van de bebouwing wordt op het grafisch plan een bouwzone aangeduid. Buiten deze contour is bebouwing niet toegestaan, behoudens specifieke en beperkte uitzonderingen in functie van bestaan de bebouwing.</p> <p>Buiten de aanduiding van de bouwzone bevinden zich delen van bestaande gebouwen. Deze kunnen tijdelijk behouden blijven. Bij de verwezenlijking van de bebouwing op lange termijn dient de bestaande bebouwing buiten de bebouwbare zone te verdwijnen, zodat er voldoende ruimte blijft voor het realiseren van de groenbuffer (art. 3) Met betrekking tot de bedrijfswoning wordt op lange termijn gestreefd naar een vrijstaande woontypologie, zonder gebouwdelen tot op de perceelsgrens.</p> <p>Bij nieuwbouw dient te worden vermeden dat over de volledige breedte van het plangebied één gesloten wand ontstaat. Het voorzien van speelse volumes biedt een meerwaarde</p> <p>Meerlagige bebouwing en het voorzien van opslag op niveau van een kelderverdieping kan zorgen dat het ruimtebeslag beperkt wordt en zo de open ruimte maximaal wordt behouden.</p> <p>In deze zone is wonen toegelaten. Dit kan enerzijds als bedrijfswoning bijhorend bij een bedrijf binnen deze (en evt. de achterliggende) zone. Indien bedrijvigheid binnen dit en de achterliggende</p>	<p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn slechts toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voor zover voldaan wordt aan onderstaande inrichtingsprincipes.</p> <p>1 Inrichtingsprincipes bebouwing – algemeen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bebouwing kan uitsluitend voorzien worden binnen de op het grafisch plan aangeduide bouwzone. – In uitzondering hierop kunnen bestaande vergunde gebouwdelen ook behouden blijven buiten de aangeduide bouwzone. Bij herbouw van 75% of meer van de bebouwde oppervlakte van een bestaand gebouw en bij uitbreidingen met meer dan 40% van de bebouwde oppervlakte van een gebouw, dient het bestaande gebouwdeel welke zich buiten de bouwzone bevindt, gesloopt te worden. Voor het bestaande onvergunde gebouw buiten de aangeduide bouwzone kan een regularisatievergunning worden aangevraagd. Een uitbreiding van dit gebouw, buiten de bouwzone is niet meer mogelijk. – Het uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwdelen buiten de op het grafisch plan aangeduide bouwzone is niet toegelaten. – Bij nieuwbouw dient te worden vermeden dat over de volledige breedte van het plangebied aan de zijde van de Oostmalsesteenweg één gesloten wand ontstaat. – Er dient te worden gewerkt met een zuinig ruimtegebruik. <p>2 Inrichtingsprincipes ifv wonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Afstand van een vrijstaande zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens: minimum 3 m

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>zone (deels) verdwijnt kunnen ook woningen gerealiseerd worden.</p> <p>Om te vermijden dat na stopzetting van de activiteit ruimten overblijven die moeilijk met een andere functie kunnen worden ingevuld (bijv. een kantoor aan straatzijde die blijft leegstaan omdat ze geen functie kan vervullen in het woonhuis), is het verplicht het gebouw zodanig te concipiëren dat een omvorming naar een (deel van een) woning te allen tijde mogelijk is.</p> <p>Dit punt geeft specifieke inrichtingsprincipes m.b.t. bedrijfsbebouwing weer. Deze specifieke inrichtingsprincipes zijn niet van toepassing op de voorliggende bedrijfswoning of de eventueel in deze woning geïntegreerde aan het wonen verwante kleinschalige inrichtingen, tenzij anders vermeld.</p> <p>Met technische constructies en installaties worden vrijstaande silo's (zonder omkasting), liftkokers, schoorstenen, verluchtingskanalen e.d. bedoeld.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Kroonlijsthoogte: maximum 7 m; – Bouwhoogte: maximum 12 m; – Dakvorm is vrij – De voorgevel dient te worden gebouwd op de voorgevellijn langs de Oostmal-sesteenweg, 17m uit de as van de weg. – Het is toegestaan om per perceel één vrijstaand bijgebouw in de leefruimte te voorzien volgens onderstaande bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> – Oppervlakte: maximum 10% van de totale perceelsoppervlakte en met een absoluut maximum van 75 m². – Plaatsing: minimum 3 m ten opzichte van de perceelsgrenzen, tenzij met de eigenaar van het aanpalend perceel overeengekomen wordt dat tot op/tegen de perceelsgrens gebouwd kan worden. – Kroonlijsthoogte en bouwhoogte: maximum 3 m; – Dakvorm: plat dak <p>3 Inrichtingsprincipes voor aan wonen verwante functies</p> <p>In geval de aan het wonen verwante functie in het hoofdgebouw wordt ondergebracht, dan moet(en) de ruimte(n) waarin de aan het wonen verwante activiteit voorzien wordt, aanpasbaar zijn zodat na eventuele stopzetting van de activiteit een invulling met de woonfunctie voorzien kan worden.</p> <p>4 Specifieke inrichtingsprincipes voor bedrijfsbebouwing</p> <p>Bedrijfsbebouwing – andere dan de bedrijfswoning en eventueel in het woongebouw ondergebrachte aan het wonen verwante kleinschalige inrichtingen in functie van de bedrijfsvoering – is slechts toegestaan indien voldaan is aan onderstaande bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Per toegelaten bedrijf dient de bedrijfsbebouwing één aaneensluitend geheel te vormen. – De bouwhoogte dient beperkt te blijven tot maximaal 7,00 m. – In uitzondering op deze bouwhoogte kan voor technische constructies en installaties een bouwhoogte van maximaal 12,00m worden toegestaan indien ze zodanig ingeplant worden dat ze nauwelijks te zien zijn vanaf het openbaar domein en indien wordt aangetoond dat hoogte surplus omwille van technische en / of milieukundige redenen noodzakelijk is. De totale oppervlakte van deze technische constructies en installaties bedraagt maximum 5% van de binnen de bebouwbare zone totale bebouwde oppervlakte. – De dakvorm is vrij met een maximale dakhelling van 45°.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>De bestaande bedrijven op deze locatie ten tijde van de opmaak van het RUP zijn een garage en een winkel van tuinmachines. Deze zijn grote stukgoederen waar een grotere toonzaal dan normaal voor nodig is. Met grote stukgoederen worden vb. auto's, grotere tuinmachines, e.d. verstaan. Voor andere activiteiten waar geen grotere stukgoederen zijn, mag de toonzaal, met inbegrip van andere representatieve bedrijfsruimten niet meer dan 15% van de bedrijfsbebouwing bedragen. Kledij, huishoudtoestellen, schoenen, papierwaren, e.d. vallen niet onder de grote stukgoederen.</p> <p>Verhardingen kunnen binnen de gehele zone voorzien worden in functie van de toegelaten functie. Binnen het RUP wordt er naar gestreefd om deze te beperken tot een minimum. Dit zowel vanuit ruimtelijke als vanuit milieugebonden overwegingen. Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. Ook de functie en materiaalomschrijving moeten duidelijk weergegeven worden.</p> <p>Het aanbrengen van verhardingen dient te gebeuren met oog op een zo beperkt mogelijke beïnvloeding van de waterhuishouding. Dit kan door een oordeelkundige inrichting van de verharde buitenruimten of door te kiezen voor waterdoorlatende materialen waar dit mogelijk is.</p> <p>Opslag in open lucht is mogelijk voor zover de opslagplaatsen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Het afschermen van buitenopslag van goederen gebeurt ofwel door de aanwezige bebouwing, ofwel door groenschermen Het beheer (snoeien,...) is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm.</p> <p>De niet-verharde delen van de bedrijfssite moeten met oog op de beeldkwaliteit voorzien worden van groen (graspartijen, hoogstammig groen en/of struiken). Deze ruimten kunnen fungeren als representatieve groenruimte, tuin bij de bedrijfswoning, sociale buitenruimte voor het personeel, bufferingsgroen etc.</p> <p>Publiciteit wordt geïntegreerd in de architectuur van het gebouw en/of in de inrichting van de voortuinzone. Het aanbrengen van de publiciteit moet op een kwaliteitsvolle wijze gebeuren. Aanplakborden waarbij publiciteit op een aanplakvlak gekleefd wordt, dienen bijvoorbeeld gemeden te worden. De publiciteit mag ook niet domineren in de perceptie van de gevel(s) of de voortuinzone. De aangebrachte publiciteit mag verlicht worden, maar enkel met bescheiden vormen van verlichting.</p> <p>Alle specificaties en afmetingen betreffende publiciteit maken integraal deel uit van het aanvraagdossier.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De oppervlakte van gerelateerde representatieve bedrijfsruimten en kantoren bedraagt maximum 15% van de gelijkvloerse bruto-vloeroppervlakte van de totale bedrijfsbebouwing. Een uitzondering hiervoor is van toepassing indien de verkochte stukgoederen zo groot zijn dat deze niet in een reguliere toonzaal kunnen worden verkocht. Indien dit het geval is, mag maximum 40% van de gelijkvloerse bruto-vloeroppervlakte van de totale bedrijfsbebouwing hiervoor aangewend worden. Bij de berekening van de totale vloeroppervlakte van gerelateerde representatieve bedrijfsruimten en kantoren worden ook de eventuele oppervlakten die in de bedrijfswoning worden aangewend als gerelateerde representatieve bedrijfsruimten en kantoren mee gerekend. <p>5 Inrichtingsprincipes niet-bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verhardingen worden beperkt tot het functioneel noodzakelijke. De aanleg van verhardingen dient cf. de principes van integraal waterbeheer (zie Art. 0) aangelegd worden. De delen waarbij via overdruk bufferbeplanting verplicht wordt, kunnen niet voorzien worden van verharding. – Locaties voor buitenopslag mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. – De niet-verharde delen van de buitenruimte moeten worden ingericht als groenruimte of bufferzone. <p>6 Inrichtingsprincipes publiciteit</p> <ul style="list-style-type: none"> – Publiciteit voor het eigen bedrijf is enkel toegestaan op gevels die uitgeven op het openbaar domein en in de voortuinzone. Publiciteit voor derden is niet toegestaan. – Publiciteit aan gevels moet op kwalitatieve wijze geïntegreerd zijn in de gevelopbouw/compositie en mag maximum 10% van de geveloppervlakte innemen. Publiciteit aan gevels mag niet boven het dakvlak uitsteken. <p>In de voortuinzone mag één paneel geplaatst worden met een oppervlakte van maximum 2,00 m² en een hoogte van maximum 1,50 m mits akkoord van Agentschap Wegen en Verkeer.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> – Verlichting van publiciteit is enkel toegestaan met neerwaarts gerichte, niet-knipperende lichtbronnen. Publiciteit in de vorm van lichtreclame is niet toegestaan.
	<p>Art. 2 Gemengd landbouwgebied met verweefbare bedrijvigheid categorisering van gebiedsaanduiding: landbouw</p>
<p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd als landbouwgebied</p> <p>Deze zone is echter ook bestemd als uitbreidingszone voor bedrijvigheid uit artikel 1.</p> <p>Op het moment van de opmaak van het RUP gaat dit over twee bestaande bedrijven, nl. garage Wuyts en tuinmachines Oris. De bedrijven kunnen dus binnen deze zone hun bedrijfsactiviteiten verder zetten Het aantal bedrijven binnen het plangebied moet wel steeds beperkt blijven tot twee. De bedrijvigheid moet ook steeds verenigbaar zijn met de omliggende woonfuncties.</p> <p>In deze zone kan echter geen bedrijvigheid plaatsvinden die geen link heeft met de voorliggende zone (artikel 1).</p> <p>Naar analogie van de naastliggende percelen zijn ook tuinen van voorliggende woningen binnen deze zone toegelaten.</p> <p>Met milieutechnische installaties en constructies wordt verstaan: elementen die het noodzakelijke gevolg zijn van de geldende milieuwetgeving.</p> <p>Met Installaties en constructies in functie van de waterhuishouding wordt verstaan: buffer- en/of infiltratiebekken, regenwaterput, waterzuiveringsinstallatie, etc.</p> <p>Voorbeelden van hernieuwbare duurzame energie zijn zonne-energie, windenergie, etc.</p> <p>De vestiging van kleinhandel, een toonzaal of een woning is niet wenselijk binnen deze zone. Deze activiteiten van het bedrijf kunnen in de voorliggende zone (artikel 1) gerealiseerd worden).</p> <p>Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.</p> <p>Ook sterk verkeersgenererende activiteiten worden geweerd om verkeershinder ten opzichte van de omliggende functies zo beperkt mogelijk te houden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Deze zone is bestemd voor landbouw – Deze zone is eveneens bestemd als uitbreidingszone voor bedrijvigheid uit artikel 1. De bedrijvigheid is steeds verweefbaar met de woonomgeving en heeft als hoofdactiviteit: <ul style="list-style-type: none"> – Productie, opslag, bewerking en/of verwerking van goederen; – Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. – In deze zone kan geen bedrijf, los van de activiteiten in artikel 1 worden voorzien. – In deze zone zijn ook tuinen mogelijk van woningen in een voorliggende zone. – Andere toegelaten activiteiten <ul style="list-style-type: none"> – Milieutechnische installaties en constructies – Installaties en constructies in functie van de waterhuishouding. – Installaties voor de productie van hernieuwbare energie of energierecuperatie – Niet-toegelaten activiteiten: <ul style="list-style-type: none"> – Kleinhandel; – Toonzaal – Wonen – Autonome dienstverlenende bedrijven of kantoren; – Seveso-inrichtingen. – Sterk verkeersgenererende activiteiten zoals distributie- of logistieke bedrijven.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Inrichting en beheer</p> <p>Voor inplanting van de bebouwing wordt op het grafisch plan een bouwzone aangeduid. Buiten deze contour is bebouwing niet toegestaan, behoudens specifieke en beperkte uitzonderingen in functie van bestaan de bebouwing.</p> <p>Buiten de aanduiding van de bouwzone bevinden zich delen van bestaande gebouwen. Deze kunnen tijdelijk behouden blijven. Bij de verwezenlijking van de bebouwing op lange termijn dient de bestaande bebouwing buiten de bebouwbare zone te verdwijnen, zodat er voldoende ruimte blijft voor het realiseren van een groenbuffer.</p> <p>Met technische constructies en installaties worden vrijstaande silo's (zonder omkasting), liftkokers, schoorstenen, verluchtingskanalen e.d. bedoeld.</p> <p>Verhardingen kunnen binnen de gehele zone voorzien worden in functie van de toegelaten functie. Binnen het RUP wordt er naar gestreefd om deze te beperken tot een minimum. Dit zowel vanuit ruimtelijke als vanuit milieugebonden overwegingen. Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. Ook de functie en materiaalomschrijving moeten duidelijk weergegeven worden.</p> <p>Het aanbrengen van verhardingen dient te gebeuren met oog op een zo beperkt mogelijke beïnvloeding van de waterhuishouding. Dit kan door een oordeelkundige inrichting van de verharde buitenruimten of door te kiezen voor waterdoorlatende materialen waar dit mogelijk is.</p> <p>Opslag in open lucht is mogelijk voor zover de opslagplaatsen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Het afschermen van buitenopslag van goederen gebeurt ofwel door de aanwezige bebouwing, ofwel door groenschermen Het beheer (snoeien,...) is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm.</p> <p>De niet-verharde delen van de bedrijfssite moeten met oog op de beeldkwaliteit voorzien worden van groen (graspartijen, hoogstammig groen en/of struiken). Deze ruimten kunnen fungeren als</p>	<p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn slechts toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voor zover voldaan wordt aan onderstaande inrichtingsprincipes.</p> <p>1 Inrichtingsprincipes bebouwing</p> <ul style="list-style-type: none"> – In deze zone zijn constructies ten behoeve van de toegelaten bedrijvigheid uit artikel 1 mogelijk – Bedrijfsbebouwing kan uitsluitend voorzien worden binnen de op het grafisch plan aangeduide bouwzone. – Het uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwdelen buiten de op het grafisch plan aangeduide bouwzone is niet toegelaten. – De bedrijfsbebouwing dient één aaneensluitend geheel te vormen. – De bouwhoogte dient beperkt te blijven tot maximaal 7,00 m. – In uitzondering op deze bouwhoogte kan voor technische constructies en installaties een bouwhoogte van maximaal 12,00m worden toegestaan indien ze zodanig ingeplant worden dat ze nauwelijks te zien zijn vanaf het openbaar domein en indien wordt aangetoond dat hoogte surplus omwille van technische en / of milieukundige redenen noodzakelijk is. De totale oppervlakte van deze technische constructies en installaties bedraagt maximum 5% van de binnen de bebouwbare zone totale bebouwde oppervlakte. – De dakvorm is vrij met een maximale dakhelling van 45°. <p>2 Inrichtingsprincipes niet-bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verhardingen worden beperkt tot het functioneel noodzakelijke. De aanleg van verhardingen dient cf. de principes van integraal waterbeheer (zie Art. 0) aangelegd worden. De delen waarbij via overdruk bufferbeplanting verplicht wordt, kunnen niet voorzien worden van verharding. – Locaties voor buitenopslag mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. – De niet-verharde delen van de buitenruimte moeten worden ingericht als groenruimte of bufferzone.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>representatieve groenruimte, tuin bij de bedrijfswoning, sociale buitenruimte voor het personeel, bufferingsgroen etc.</p> <p>Bij stopzetting van de bedrijvigheid, dient de gebouwen die in gebruik waren voor bedrijvigheid te worden afgebroken. De (vergunde) gebouwen kunnen enkel behouden blijven indien ze in functie van agrarisch gebruik geschikt zijn en worden gebruikt. In alle andere gevallen dient de bebouwing op dat moment worden gesloopt. Dit dient in de stedenbouwkundige vergunning ivf bedrijfsbebouwing binnen deze zone ingeschreven worden.</p> <p>Het overdragen van het bedrijf op een nieuwe zaakvoerder of het wijzigen van de rechtspersoon van het bedrijf worden hierbij op zich niet gezien als het stopzetten van de bedrijvigheid.</p>	<p>3 Stopzetting verweefbare bedrijvigheid</p> <p>Indien de verweefbare bedrijvigheid in deze zone, samenhangend met de verweefbare bedrijvigheid in artikel 1 stopgezet wordt, dienen de bedrijfsgebouwen binnen deze zone afgebroken worden om het agrarisch gebied te herstellen.</p>
	<p>Art. 3 Groenbuffer (overdruk) categorisering van gebiedsaanduiding: idem aan onderliggende zone</p>
<p>Bestemming</p> <p>Om visuele hinder naar de omgeving ten gevolge van de bedrijvigheid binnen het plangebied uit te sluiten, wordt omheen de zone een groenbuffer gerealiseerd (waar hiervoor voldoende ruimte is). De groenbuffer wordt – conform de bepalingen m.b.t. de groenvoorzieningen – samengesteld uit streekeigen en standplaatsgeschikte beplantingen.</p>	<p>De zone is bestemd als groenbuffer Deze zone wordt als overdruk boven op de zone van art. 2 voorzien.</p>
<p>Inrichting</p> <p>Om tot een visueel dichte groenbuffer te komen wordt een combinatie van zowel hoogstammig groen als struiken vooropgesteld.</p> <p>Voor de visuele scheiding tijdens de wintermaanden kan naast groenblijvend naaldhout ook met loofhout gewerkt worden. Bepaalde loofsoorten in haagvorm behouden immers hun (dor) blad tijdens de wintermaanden. Andere soorten kunnen via het intensief en herhaaldelijk terugsnijden tijdens de eerste jaren na de aanplanting een dichte takkenstructuur ontwikkelen. Bij een voldoende brede houtkant (minimaal 3 meter) zal deze dichte takkenstructuur ook tot een aanvaardbare visuele scheiding komen tijdens de wintermaanden.</p>  <p>De soortensamenstelling kan bij een smallere buffer vb. ook enkel uit een houtkant of een geschorren haag bestaan.</p> <p>Bebouwing en verhardingen zijn in principe niet toegestaan binnen de zone voor groenbuffer.</p> <p>Met betrekking tot het behoud, verbouwing, herbouw en uitbreiding van bestaande constructies zijn de bepalingen van art. 1 van toepassing. Deze constructies kunnen tijdelijk behouden blijven in afwachting van de sloop ervan. Herbouw of eventuele uitbreidingen dienen steeds te gebeuren</p>	<p>De buffer heeft minimaal een breedte zoals aangeduid op het grafisch plan en moet voldoen aan de voorwaarden van visuele buffering.</p> <p>De zone wordt ononderbroken beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken. Deze bufferzone dient aldus te worden aangelegd als een dichte visuele buffer, bestaande uit streekeigen, standplaatsgeschikte planten. Ook tijdens de wintermaanden dient de buffer een minimaal visueel scheidend vermogen te hebben.</p> <p>Op plaatsen waar de minimale breedte niet kan worden bereikt omwille van de aanwezigheid van bestaande vergunde of geacht-vergunde constructies of in functie van bereikbaarheid van gebouwen door de brandweer, dient de groenbuffer te worden zo breed mogelijk worden aangelegd. De visuele buffering moet, ook met deze smallere groenbuffer gegarandeerd zijn. Bij herbouw van constructies dient te worden voorzien dat een volwaardige buffer met de gepaste breedte kan worden aangelegd.</p> <p>Bebouwing, bovengrondse constructies en verhardingen zijn niet toegestaan binnen de groenbuffer met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten;

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>buiten de aangeduide bufferstroken.</p> <p>Om de effectieve realisatie van de buffer te kunnen bewerkstelligen wordt dit als voorwaarde gekoppeld aan het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>De verschillende delen van de groenbuffer worden op een gelijkwaardige wijze beheerd. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Het aanleggen en onderhouden van infrastructuur in functie van geluidswering; – Het plaatsen van erfafsluitingen; – Het herstellen, verplaatsen of heraanleggen van nutsleidingen. <p>De groenbuffer dient uiterlijk in het eerste plantseizoen na het bekomen van de eerste stedenbouwkundige vergunning in functie van de bedrijfsactiviteiten na goedkeuring van onderhavig RUP aangeplant te worden.</p> <p>De struiken in de groenbuffer hebben (na volgroeing) een minimale hoogte van 4 meter. Het hoogstammig groen komt boven deze hoogte uit.</p> <p>Het beheer van de groenbuffer is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. De groenbuffer wordt ecologisch beheerd.</p> <p>Indien de verweefbare bedrijvigheid binnen het plangebied wordt stopgezet, kan deze buffer worden verwijderd om zo weer aansluiting met de rest van het omliggende agrarisch gebied te verkrijgen</p>

3 Kaartenboek