

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
RUP "Jeuk – Roost"

Gemeente Gingelom

Voor Antea Group,



Miguel Vanleene, ruimtelijk planner

Marijke Gorissen, Projectleider

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 26 februari 2013

DE SECRETARIS,

DE VOORZITTER,

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het gemeentehuis werd neergelegd van 26 maart 2013 tem 24 mei 2013

DE SECRETARIS,

DE BURGEMEESTER,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

DE SECRETARIS,

DE VOORZITTER,

Gezien en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op

DE GRIFFIER,

DE GOUVERNEUR,

COLOFON

Opdracht:

RUP Jeuk-Roost
Gemeente Gingelom

Opdrachtgever:

Gemeente Gingelom

Opdrachthouder:

Antea Belgium N.V.
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

Jaarbeurslaan 25
3600 Genk

Tel 03/221.55.00

Tel 089/74.11.00

Fax 03/221.55.01

Fax 089/74.11.01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2056553041/mgo/miv

Datum:

status / revisie:

augustus 2012

Voorontwerp

Oktober 2012

Voorontwerp rev 01

November 2012

Voorontwerp rev02

Februari 2013

Ontwerp

Juli 2013

Def. ontwerp

Vrijgave:

Jan Parys - Contractmanager

Controle: / projectleider

Wim Smeets, Stedenbouwkundige

Projectmedewerkers:

Marijke Gorissen - Ingenieur Architect

Vanleene Miguel, Ingenieur-Architect/Ruimtelijk planner

© Antea Group 2013

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

INHOUD

ART. 0	ALGEMENE BEPALINGEN	4
0.1	VOORSCHRIFTEN.....	4
0.2	SCHAAL EN MAATVOERING	4
0.3	BESTAANDE CONSTRUCTIES EN INFRASTRUCTUREN	4
0.4	WIJZIGEN BODEMRELIËF	4
0.5	ARCHEOLOGISCH PATRIMONIUM	5
0.6	GEbruIK VAN DE GRONDEN	5
0.7	INRICHTINGSTUDIE	5
0.8	MATERIAALGEBRUIK.....	6
0.9	INTEGRAAL WATERBEHEER.....	6
0.10	AANLEG NUTSVOORZIENINGEN.....	7
0.11	ONBEBOUWDE DELEN.....	7
0.12	RECHT VAN VOORKOOP.....	7
0.13	BEGRIIPPEN	8
ART. 1	ZONE VOOR KMO	10
ART. 2	ZONE VOOR AGRARISCHE BEDRIJVEN	12
ART. 3	ZONE VOOR DICHTE BUFFER	14
ART. 4	ZONE VOOR LAGE BUFFER	16
ART. 5	ZONE VOOR GROEN SCHERM	17
ART. 5BIS	NABESTEMMING ZONE VOOR AGRARISCHE BEDRIJVEN (IN OVERDRUK)	19
ART. 6	ZONE VOOR LANDELIJK WONEN	20
ART. 7	ZONE VOOR WEGENIS	21
ART. 8	ZONE VOOR BIOLOGISCH WAARDEVOL GROEN (IN OVERDRUK)	22

Art. 0 Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>0.1 Voorschriften</p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>
Ten aanzien van de indicatieve aanduidingen wordt bij de bijzondere voorschriften aangegeven in welke mate deze kunnen verschuiven ten opzichte van de op het grafisch plan ingetekende plaats.		<p>0.2 Schaal en maatvoering</p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. De op plan expliciet weergegeven maten zijn bindend.</p>
		<p>0.3 Bestaande constructies en infrastructuren</p> <p>Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies en infrastructuren vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning indien de bestemming van de zone gerespecteerd wordt en voor zover de aanvraag betrekking heeft op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken; - het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume.
		<p>0.4 Wijzigen bodemreliëf</p> <p>Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van een stedenbouwkundige vergunning en indien deze reliëfwijziging de natuurlijke</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		waterafloop tussen de verschillende percelen niet belemmert.
		<p>0.5 Archeologisch patrimonium</p> <p>Overeenkomstig het geldende decreet en de uitvoeringsbesluiten houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium, dient voorafgaandelijk aan ingrepen in de bodem contact opgenomen te worden met het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed zodat – indien nodig – de nodige stappen voor een archeologisch vooronderzoek kunnen georganiseerd worden en tijdens de geplande werken controles kunnen uitgeoefend worden op eventuele archeologische vondsten.</p>
		<p>0.6 Gebruik van de gronden</p> <p>Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.</p>
<p>Elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met betrekking tot nieuwbouw voor (een deel van) het plangebied moet verantwoord worden met een inrichtingsplan en terreinprofielen. Het plan duidt aan hoe de nieuwbouw ruimtelijk geïntegreerd wordt en welke ruimtelijke en functionele relaties bestaan. De terreinprofielen dienen een duidelijk inzicht te verlenen in de inplanting van de gebouwen ten opzichte van het bestaande reliëf.</p> <p>Het plan laat blijken dat het nieuwe initiatief leidt tot een hoge ruimtelijke en beeldkwaliteit. Het geeft bovendien een duidelijk beeld van de omgevingsaanleg. De aanleg van de (semi) publieke ruimten is een integraal deel van de ontwikkelingen.</p>		<p>0.7 Inrichtingstudie</p> <p>Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor de ontwikkeling van nieuwbouw in het plangebied moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor ordening van het deel van het plangebied waarop de aanvraag betrekking heeft.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen en hanteert plannen, schetsen, terreinprofielen en tekeningen om het voorkomen en de inrichting van de omgeving duidelijk weer te geven.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. Dit</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		document duidt aan op welke wijze het plangebied ontwikkeld kan worden en hoe deze invulling kadert in de gewenste ontwikkeling van het gehele plangebied met oog op de fasering, de ontsluiting, de gewenste bouwdichtheid en de ruimtelijke en architecturale kwaliteit. Ook de aanleg van de niet bebouwde en niet verharde ruimte dient hierbij te worden aangegeven.
		<p>0.8 Materiaalgebruik</p> <p>Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen.</p> <p>Bij de keuze van het materiaal moet voldoende rekening worden gehouden met de landschappelijke integratie van de gebouwen ten opzichte van de open ruimte en van het openbaar domein. Het materiaal moet zowel qua textuur als kleur aanvaardbaar zijn in haar omgeving en de omliggende open ruimte.</p> <p>Het materiaalgebruik wordt omstandig gemotiveerd in de toelichtingsnota gevoegd bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.</p>
<p>De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijven bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.</p> <p>De verordening wordt aangevuld met de verplichting tot hergebruik van regenwater.</p> <p>Gezien de gevoeligheid van het plangebied voor grondwaterstroming (matig tot zeer gevoelig) worden buiten de bestaande vergunde grondwaterwinningen, geen bijkomende verbinding met de grondwatertafel toegestaan, tenzij kan aangetoond worden dat de impact of de grondwaterhuishouding verwaarloosbaar is.</p>		<p>0.9 Integraal waterbeheer</p> <p>In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.</p> <p>Stedenbouwkundige vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik en dat er voldoende mogelijkheden aangewend worden om het water in de grond te laten infiltreren.</p> <p>Bij het uitvoeren van bergingsmaatregelen wordt voor nieuwe structuren steeds gekozen voor open waterstructuren zoals grachten of beken. In de leemstreek kan niet worden gerekend op infiltratie van hemelwater, het uitloopdebiet dient dus</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>gerealiseerd te worden door vertraagde afvoer.</p> <p>Het hergebruik van regenwater wordt in het hele plangebied verplicht.</p> <p>Bij de aanleg van verhardingen dient steeds voldoende ruimte voor water gecreëerd te worden. Bij de dimensionering hiervan moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 10 jaar. Het uitloopdebiet van de overloop van een bufferbekken mag max. 20l/s/ha verharde oppervlakte bevatten.</p> <p>Permanente bemalingen of (bijkomende) verbindingen met de grondwatertafel worden niet toegelaten tenzij kan aangetoond worden dat de impact op de grondwaterhuishouding niet significant is.</p>
		<p>0.10 Aanleg nutsvoorzieningen</p> <p>Binnen het gehele plangebied is de aanleg van ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering toegestaan.</p> <p>Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de bebouwingsvoorschriften van de desbetreffende zone. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een omstandig verklarende en verantwoorde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.</p> <p>Binnen elke bestemmingszone is het toegestaan voorzieningen/constructies voor het opwekken van alternatieve energie op te richten.</p>
Gezien de erosiegevoeligheid van het gebied wordt verankerende vegetatie voorzien op de niet-verharde delen om eventuele erosieverschijnselen tegen te gaan.		<p>0.11 Onbebouwde delen</p> <p>Niet-bebouwde en verharde delen van de terreinen dienen als groene ruimte te worden aangelegd met verankerende vegetatie en als dusdanig gehandhaafd.</p>
		<p>0.12 Recht van voorkoop</p> <p>Op het grafisch plan wordt een recht van voorkoop aangegeven. Alle kadastrale</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>percelen, die geheel of gedeeltelijk zijn op genomen binnen deze weergave komen in aanmerking voor de toepassing van het voorkeurrecht (het recht van voorkeurrecht is van toepassing op het gehele plangebied)</p> <p>Het voorkeurrecht is ten gunste van een limitatief opgesomde reeks actoren en instanties, die hieronder worden opgesomd. De opsomming geeft ook de rangorde aan van de toepassing van het voorkeurrecht: de eerst vermelde actor mag als eerste gebruik maken van zijn of haar voorkeurrecht.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemeente Gingelom <p>Het voorkeurrecht houdt geen koopverplichting in voor de vermelde actoren. Het voorkeurrecht wordt ingesteld krachtens artikel 2.4.1. en 2.4.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en geldt voor 15 jaar vanaf de goedkeuring van dit RUP door de Deputatie van de Provincie Limburg.</p>
		<p>0.13 Begrippen</p> <p>Bebouwing-terreinindex (B/T): de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte en de totale (gedefinieerde) oppervlakte van het perceel.</p> <p>Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kavelddeel, dat dmv voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De <u>hoofdbestemming</u> is de verplicht te realiseren bestemming voor de gebouwen die opgericht worden binnen de aangeduide bouwkaders. - De <u>nevenbestemming</u> is een toegelaten bestemming binnen de desbetreffende zone, steeds verbonden aan een reeds gerealiseerde of gelijktijdig te realiseren hoofdbestemming. <p>Bouwhoogte: totale hoogte van een gebouw gemeten tussen het gemiddelde niveau van het te bebouwen terrein en het hoogste punt van het bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, technische ruimtes, ...</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>Brute vloeroppervlakte: De bruto vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto vloeroppervlakten van alle vloerniveau's. De bruto vloeroppervlakte van ieder vloerniveau volgt uit de buitenomtrek van de aan het gebouw begrenzende bouwdelen op vloerhoogte. Hierbij zijn buitenvlakken van de begrenzingen bepalend.</p> <p>Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.</p> <p>Maaiveld: het afgewerkte bouwterrein</p> <p>Verhardingspercentage: Het aandeel van de totale oppervlakte van de bestemmingszone dat maximaal mag verhard worden.</p> <p>Zone: het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</p>

Art. 1 Zone voor KMO

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<div style="background-color: #FF00FF; width: 50px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>Binnen deze zone ligt een bestaande wasserij. Het RUP voorziet mogelijkheden voor de verdere uitbreiding van dit bedrijf.</p> <p>Bestaande kleinere handelsfuncties en opslagfuncties worden mee in deze zone opgenomen. (drankenhandel en opslagplaats aannemer)</p> <p>Elk afzonderlijk bedrijfsperceel binnen de hele KMO zone kan voor 50% bebouwd worden. Voor de bestaande wasserij wordt (zoals in het planologisch attest reeds gesteld) hierop een uitzondering gemaakt: er is geen uitbreiding in oppervlakte van de bebouwing meer toegestaan op het huidige perceel meer bepaald in de driehoek tussen Kustrijkstraat, Kasteelstraat en Emile Beauduinstraat.. Eventuele uitbreiding in volume van de</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Uitbreiding wasserij; - Max. 1 bedrijfswoning per bedrijf. <ul style="list-style-type: none"> - B/T max. 0,5 per perceel 	<p>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</p> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de oprichting van constructies en verhardingen van ambachtelijke bedrijven en opslagplaatsen en de hierbij horende complementaire functies (kantoren, verkoopsruimte, toonzaal, enz.), die geen hinder met zich meebrengen voor het woonklimaat in de omgeving.</p> <p>Er kan maximaal 1 bedrijfswoning per bedrijf binnen deze zone worden gerealiseerd. Deze bedrijfswoning heeft een maximale bruto totale vloeroppervlakte van 250m² en dient geïntegreerd te worden in het bedrijfsgebouw.</p> <p>Inrichting</p> <p>In deze zone zijn werken en handelingen toegelaten die nodig zijn om de bedrijvigheid, lokale handelsactiviteit en ondersteunende voorzieningen te behouden, te verbeteren en uit te bouwen. Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken en intern verbouwd worden voor zover zij aansluiten bij het karakter van de zone.</p> <p>De B/T binnen deze zone bedraagt maximaal 0,5 per perceel. Voor de bestaande wasserij wordt geen uitbreiding in oppervlakte van de bebouwing meer toegestaan op het huidige perceel. Eventuele uitbreiding in volume van de bestaande wasserij is wel toegestaan op voorwaarde dat de totale bouwhoogte 10m niet overschrijdt.</p>


Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>bestaande wasserij is wel toegestaan op het huidige bedrijfsperceel van de wasserij. De wasserij kan wel in oppervlakte uitbreiden naar de overzijde van de straat door grond te verwerven in de KMO zone aan de overzijde van de Emile Beauduinstraat.</p> <p>Rekeninghoudend met een totale oppervlakte van 8745m² voor het perceel van de uitbreiding van de wasserij, dient 745m² groen aangelegd te worden. Rekening houdend met een max. B/T van 0,5 kan nog 3627m² van het terrein verhard worden.</p> <p>Elk bedrijf dient op het eigen terrein de nodige parkeergelegenheid te voorzien.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bouwhoogte max. 10m - Min. 10% groenaanleg per perceel - Max. 1 ontsluiting per bedrijf - Parking op eigen terrein - Opslag - Verlichting 	<p>De totale bouwhoogte van de gebouwen mag niet hoger zijn dan 10m.</p> <p>Bedienings- en ontsluitingswegen, parkings, fietsenstallingen, en toegangen kunnen worden voorzien in de bouwvrije zones van het terrein. Deze zones van het terrein kunnen worden verhard. Minimum 10% van de totale oppervlakte van elk afzonderlijk perceel dient onverhard te blijven en groen ingericht te worden.</p> <p>Bestaande ontsluitingen kunnen blijven bestaan. Er wordt maximaal 1 ontsluiting per nieuw bedrijfsperceel toegestaan.</p> <p>Parking dient op het eigen terrein opgevangen te worden.</p> <p>Indien opslag op het terrein gebeurt, dient dit te worden onttrokken aan het zicht. De opslag dient op een esthetische, kwalitatieve wijze visueel te worden afgeschermd.</p> <p>Voor de verlichting van de parking dienen armaturen te worden gebruikt die geen strooiverlichting veroorzaken om de privacy ten aanzien van omwonenden te vrijwaren.</p>

Art. 2 Zone voor agrarische bedrijven

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Deze zone is bestemd voor de oprichting van agrarische bedrijven.</p> <p>Bij elk bedrijf kan een bedrijfswoning worden geïntegreerd. Het is echter niet de bedoeling dat tegen de bestaande bedrijfsgebouwen een woning gaat worden gebouwd – er kan dan immers niet gesproken worden van een 'geïntegreerde woning'. Bedrijfswoningen kunnen dan ook uitsluitend in de gebouwen worden geïntegreerd als er nieuwe bedrijfsgebouwen worden</p>	<ul style="list-style-type: none">- Agrarische bedrijven- 1 geïntegreerde bedrijfswoning/bedrijf, voor nieuwe bedrijfsgebouwen	<p>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</p> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de oprichting van constructies en verhardingen van landbouwbedrijven. Toegelaten bedrijven zijn uitsluitend landbouwbedrijven of landbouw gerelateerde bedrijven die een directe relatie hebben met de aanwezige landbouwactiviteiten in de omgeving door afname of toelevering van diensten of producten.</p> <p>Gewenste bedrijven zijn onder andere: loonwerken, inpak- en opslagbedrijven, groenten- en fruitsorteerbedrijven en fruit-, bloemen- en plantenfrigo's.</p> <p>Volgende agrarische activiteiten worden onder geen enkele voorwaarde toegestaan: mestverwerkende bedrijven, dierenkennels, paardenhouderij.</p> <p>Het huisvesten van arbeiders is niet toegelaten. Per bedrijf wordt één bedrijfswoning toegestaan.</p> <p>Inrichting</p> <p>In deze zone zijn werken en handelingen toegelaten die nodig zijn om de bedrijvigheid van landbouwbedrijven te behouden, te verbeteren en uit te bouwen. Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden voor zover zij aansluiten bij het karakter van de zone.</p> <p>Per bedrijf kan één bedrijfswoning worden gerealiseerd op voorwaarde dat deze wordt geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen en indien kan aangetoond worden dat wonen aan het bedrijf genoodzaakt wordt vanuit de bedrijfsvoering.. Bedrijfswoningen kunnen enkel gerealiseerd worden bij nieuwe bedrijfsgebouwen die binnen deze zone zullen worden gerealiseerd.</p>


Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>opgericht. Voor de bestaande bedrijven kan dit dus enkel wanneer er nieuwe gebouwen worden ontwikkeld of bestaande gebouwen worden afgebroken en heropgebouwd.</p> <p>Het bedrijventerrein betreft een lokaal bedrijventerrein voor landbouwers uit Gingelom. De gangbare perceelsgrootte voor lokale bedrijventerrein bedraagt max. 5000m².</p>	<ul style="list-style-type: none"> - B/T max. 0,50 - Bouwhoogte max. 10m - Min. 10% groen in te richten - Ontsluiting via bestaande toegangen 	<p>De B/T bedraagt maximaal 0,50.</p> <p>De perceelsgrootte wordt afgestemd op het lokale karakter van het bedrijventerrein.</p> <p>De totale bouwhoogte van de gebouwen mag niet hoger zijn dan 10m.</p> <p>Bedienings- en ontsluitingswegen, parkings, fietsenstallingen, en toegangen kunnen worden voorzien in de bouwvrije zones van het terrein. Deze zones van het terrein kunnen worden verhard. Minimum 10% van de zone dient onverhard te blijven en groen ingericht te worden.</p> <p>De ontsluiting van de agrarische bedrijven dient te gebeuren via bestaande toegangswegen. Parkeren wordt opgevangen op eigen terrein.</p> <p>Indien opslag op het terrein gebeurt, dient dit te worden onttrokken aan het zicht. De opslag dient op een esthetische, kwalitatieve wijze visueel te worden afgeschermd.</p> <p>Voor de verlichting van de parking dienen armaturen te worden gebruikt die geen strooiverlichting veroorzaken om de privacy ten aanzien van omwonenden te vrijwaren.</p>

Art. 3 Zone voor dichte buffer


Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Rond de zone voor KMO dient een buffer te worden voorzien zodat de eventuele hinder vanwege de bedrijvigheid gemilderd wordt en de privacy van de omliggende woningen niet in het gedrang wordt gebracht. De buffer zorgt ook voor de landschappelijk inpassing ten opzichte van de omgeving.</p> <p>Om ook op grotere hoogte een groenscherm te garanderen dient een minimale bufferhoogte van 10m gerealiseerd te worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Oprichten dichte buffer - Breedte: min. 8m - Hoogte: min. 10m 	<p>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</p> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de inrichting van een dichte buffer.</p> <p>Inrichting</p> <p>De buffer heeft een minimale breedte van 8m zoals aangeduid op het grafisch plan. Bij aanplanting dient 30% van het plantmateriaal min. 4m groot te zijn. De minimale hoogte van de volgroeide groenbuffer bedraagt 10m.</p> <p>De buffer dient een groene en visuele buffer te zijn. Ze dient een schermfunctie te hebben voor de aangrenzende woningen en het openbaar domein.</p> <p>Indien kan aangetoond worden dat in functie van de realisatie van ondersteunende voorzieningen deze breedte niet haalbaar is kan deze plaatselijk minder breed zijn. Een kleinere breedte dan de vastgelegde breedte van 8m kan slechts worden toegestaan wanneer dit slechts over zeer beperkte afstand is. Bovendien dient de visuele schermfunctie van de buffer te allen tijde bewaard te blijven.</p> <p>De buffer kan plaatselijk onderbroken worden in functie van de realisatie van verbindingen voor langzaam verkeer.</p> <p>De bestaande bomen in deze zone dienen maximaal behouden te blijven. De vanwege ouderdom of ziekte verwijderde bomen mogen verwijderd worden. Indien bomen verwijderd worden o.w.v. ziekte of ouderdom, dienen nieuwe bomen in hun plaats aangeplant te worden.</p>

	- Afsluiting	<p>Nieuwe aanplantingen dienen te gebeuren met streekeigen bomen en struiken.</p> <p>Het is niet toegelaten goederen op te slaan of voertuigen te parkeren binnen deze zone.</p> <p>In deze zone zijn enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen (paal en draad) met een hoogte van maximum 2,5m toegelaten. Afsluitingen kunnen ook d.m.v. een haag gerealiseerd worden.</p> <p>Beheer</p> <p>De eigenaars staan in voor de aanleg en het beheer van de bestemmingszone.</p>
--	--------------	--

Art. 4 Zone voor lage buffer


Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Ter versterking van de schermfunctie van de dichte buffer ter hoogte van de loskades van de wasserij wordt een lage buffer opgericht op het terrein van de wasserij.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Oprichten lage buffer - Buffer op manhoogte (min. 2m) 	<p>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</p> <p>Bestemming Deze zone is bestemd voor de inrichting van een lage buffer.</p> <p>Inrichting De buffer dient een groene en visuele buffer te zijn. Ze dient een aanvullende schermfunctie te hebben bij de dichte buffer voor de aangrenzende woningen en het openbaar domein. De buffer dient ervoor te zorgen dat op manhoogte een voldoende visuele en akoestische buffering gerealiseerd wordt. De minimale hoogte van de buffer is 2m. Verhardingen zijn in deze zone niet toegestaan.</p> <p>Beheer De eigenaars staan in voor de aanleg en het beheer van de bestemmingszone.</p>

Art. 5 Zone voor groen scherm


Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Rond de bedrijvenzones wordt een groen scherm aangelegd in het verlengde van de dichte buffer. Het groen scherm zorgt voor de landschappelijk inpassing ten opzichte van de agrarische omgeving.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Oprichten groen scherm - Breedte: min. 5m - Afsluiting 	<p>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</p> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd als bouwvrije, groene zone die borg dient te staan voor de integratie van de bedrijvenzone in haar omgeving.</p> <p>Inrichting</p> <p>De groenzone heeft een minimale breedte van 5m en een minimale hoogte van 2m.</p> <p>De groenzone dient een groene en visuele buffer te zijn. Ze dient een schermfunctie te hebben voor het openbaar domein en de agrarische omgeving. De visuele schermfunctie dient te allen tijde gegarandeerd te zijn.</p> <p>De buffer moet worden aangeplant en blijvend ingericht met een relatief dicht groen scherm, gelaagd in hoogten, gemengd qua plantensoorten en deels blijvend groen.</p> <p>Indien kan aangetoond worden dat in functie van de realisatie van ondersteunende voorzieningen of de huidige bedrijfsvoering deze breedte niet haalbaar is kan deze plaatselijk minder breed zijn. De visuele schermfunctie van de buffer dient evenwel te allen tijde bewaard te blijven.</p> <p>De buffer kan plaatselijk onderbroken worden in functie van de realisatie van verbindingen voor de realisatie van ontsluitingswegen, toegangswegen tot de bedrijven en toegangen tot de parkings.</p> <p>Het is niet toegelaten goederen op te slaan of voertuigen te parkeren binnen deze zone.</p> <p>In deze zone zijn enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen (paal en draad) met een hoogte van maximum 2,5m toegelaten. Afsluitingen kunnen ook d.m.v. een haag</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>gerealiseerd worden.</p> <p>Beheer</p> <p>De eigenaars staan in voor de aanleg en het beheer van de bestemmingszone.</p>


Art. 5bis Nabestemming zone voor agrarische bedrijven (in overdruk)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Bij een uitbreiding van het agrarische bedrijventerrein in noordelijke richting komt het groene scherm te vervallen en gaat deze zone deel uitmaken van het agrarisch bedrijventerrein.</p>	<p>- Inrichtingsmaatregelen art 2</p>	<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming De bestemming in grondkleur blijft van toepassing tot de nabestemming zone voor agrarische bedrijven in werking treedt. De nabestemming treedt - voor de specifieke deelgebieden waarop deze nabestemming gelegen is - in werking als er een uitbreiding van het bedrijventerrein in noordelijke richting wordt gerealiseerd hetzij via een RUP, hetzij via een verkaveling.</p> <p>Inrichting Zodra de nabestemming in werking treedt worden de inrichtingsmaatregelen uit art. 2 van kracht.</p> <p>Beheer De eigenaars staan in voor de aanleg en het beheer van de bestemmingszone.</p>

Art. 6 Zone voor landelijk wonen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Het betreft hier een bestemming van de bestemming van het gewestplan, waarbij de grenzen van de zone werden aangepast aan de huidige perceelsgrenzen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hoofdbestemming wonen - Complementaire nevenbestemmingen mogelijk 	<p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Bestemming</p> <p>De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.</p> <p>Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p>

Art. 7 Zone voor wegenis

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Bestaande wegenis (Emile Beauduinstraat) doorsnijdt het plangebied, het huidige traject blijft behouden.</p>	<p>- Bestendiging bestaande wegenis.</p>	<p>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</p> <p>Bestemming Deze zone is bestemd voor de instandhouding van de bestaande wegenis.</p> <p>Inrichting Binnen de zone zijn alle handelingen en werken voor het onderhoud en functioneren van de wegenis toegelaten.</p>

Art. 8 Zone voor biologisch waardevol groen (in overdruk)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Langsheen de spoorweg, op de grens met het plangebied, ligt een biologische waardevolle bufferstrook. Deze dient o.w.v. zijn landschappelijke en ecologische waarde behouden te blijven. De strook valt grotendeels buiten het plangebied, maar op deze manier wordt het behoud van de delen van deze strook die binnen het plangebied vallen verzekerd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Behoud waardevolle groenstrook - Breedte: 5m - Rooiverbod 	<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor het behoud van de waardevolle groenstrook langs de spoorweg</p> <p>Inrichting</p> <p>De strook is 5m breed, gemeten vanaf de grens van het plangebied.</p> <p>De bestaande waardevolle vegetatie die aanwezig is binnen deze zone mag niet gerooid worden.</p> <p>Beheer</p> <p>De eigenaars staan in voor de aanleg en het beheer van de bestemmingszone.</p>