

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
RUP Spelver III

Stad Bilzen

Voor Antea Group,	
Pieter-Jan Gommé, Ruimtelijk planner	Marijke Gorissen, Projectleider
Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 18 april 2017	
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 17 mei 2017 tot 16 juli 2017	
DE SECRETARIS,	DE BURGEMEESTER,
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van	
DE SECRETARIS,	DE VOORZITTER,

COLOFON

Opdracht:

RUP Spelver III
Stad Bilzen

Opdrachtgever:

Stad Bilzen
Schureveld 19
3740 Bilzen

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Corda Campus gebouw 6
Kempische steenweg 293 bus 32
3500 Hasselt

T : +32(0)11 89 77 00
F : +32(0)11 89 70 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:

2304413046_sbv_versie DV.doc/pgo

Datum:

status / revisie:

Augustus 2016	Voorontwerp
Oktober 2016	Voorontwerp revisie PV
Januari 2017	Ontwerp RUP VV
Februari 2017	Ontwerp RUP VV revisie 01
Augustus 2017	Ontwerp RUP DV

Vrijgave

Marijke Gorissen - Accountmanager

Projectleider

Marijke Gorissen - Accountmanager

Projectmedewerkers:

Pieter-Jan Gommé - Adviseur Stedenbouw
Marijke Gorissen - Accountmanager

© Antea Belgium nv 2017

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	GEbruIK VAN DE GRONDEN	4
0.3	BESTAANDE CONSTRUCTIES EN INFRASTRUCTUREN	4
0.4	MATERIAALGEBRUIK EN ARCHITECTONISCH VOORKOMEN	5
0.5	BEPALINGEN I.V.M. INTENSIEF RUIMTEGEBRUIK	6
0.6	VEILIGHEID T.A.V. HOOGSPANNINGSLEIDING	6
0.7	INTEGRAAL WATERBEHEER.....	7
0.8	NUTSLEIDINGEN	8
0.9	BEGRIPPEN	8
ART. 1	ZONE VOOR LANDELIJK WOONGEBIED	11
ART. 2	TUINZONE.....	12
ART. 3	ZONE VOOR GEMENGD OPEN RUIMTEGEBIED	13
ART. 4	ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN EN KMO'S	14
ART. 5	ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID.....	15
ART. 5BIS	ZONE VOOR LANDSCHAPPELIJKE BUFFER (OVERDRUK)	23
ART. 6	ZONE VOOR DICHT GROENBUFFER	25
ART. 7	ZONE VOOR LANDSCHAPPELIJKE BUFFER EN WATERBUFFERING	26
ART. 8	ZONE VOOR WEGENIS	28
ART. 9	ONTSLUITING LOKAAL BEDRIJVENTERREIN (INDICATIEF)	29
ART. 10	VERBINDING VOOR LANGZAAM VERKEER.....	30
ART. 11	VERBINDING VOOR LANGZAAM VERKEER (INDICATIEF).....	31

Art. 0 Algemene bepalingen

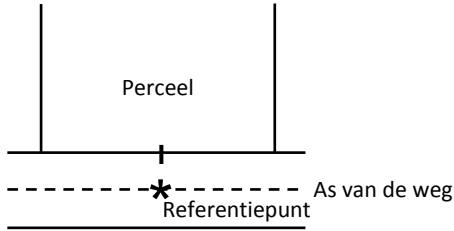
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>0.1 Voorschriften</p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of het beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig. Bij tegenstrijdigheden primeren steeds de stedenbouwkundige voorschriften op het grafisch plan.</p>
		<p>0.2 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>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 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

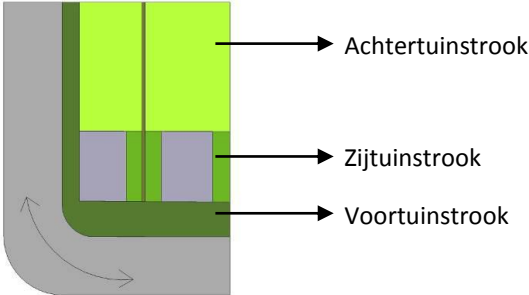
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>0.4 Materiaalgebruik en architectonisch voorkomen</p> <p>Men dient met een hedendaagse, kwalitatieve bedrijfsarchitectuur te streven naar een samenhangend geheel van gebouwen. Alle gebouwen dienen een positieve bijdrage te leveren aan het imago van het bedrijventerrein waarop ze zich bevinden. De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn, met bijzondere aandacht voor een duidelijke geleding, strakke lijnen, een verzorgde detaillering, kwaliteitsvolle en duurzame materialen zoals baksteen, natuursteen, bepleistering, hout, glas, metaal,... Iedere constructie dient op architecturaal vlak in harmonie te zijn met de omgeving en dient tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen door onder meer een gepast gebruik van de aard en kleur der materialen.</p> <p>Bij de materiaalkeuze van de bebouwing moet voldoende rekening worden gehouden met de landschappelijke integratie van de bebouwing 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. Alle open gevels moeten als volwaardige gevels beschouwd en gerealiseerd worden. De architectuur dient te voldoen aan de principes van duurzame, milieuvriendelijke energie volgens de beschikbare techniek.</p> <p>Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg. Vrijstelling van deze verplichting kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in het bedrijfsgebouw of de goede werking van dit bedrijf bezwaart. Dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota. Storende functies zoals ventilatoren, poorten, ... waardoor geluid en stof kunnen doordringen zijn niet naar de woonzone gericht.</p> <p>Bakens ter ondersteuning van de voorzieningen binnen het domein, zoals gsm-masten, uitkijktorens,... zijn mogelijk mits landschappelijke inpassing.</p> <p>De verharding van de niet bebouwde delen dient te bestaan uit waterdoorlatend materiaal met uitzondering van het openbaar domein of indien dit om milieutechnische redenen niet haalbaar is of indien dit vereist is conform andere</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		vigerende wetgeving. Het materiaalgebruik wordt omstandig gemotiveerd in de toelichtingsnota gevoegd bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.
		<p>0.5 Bepalingen i.v.m. intensief ruimtegebruik</p> <p>Op het bedrijventerrein wordt intensief ruimtegebruik nagestreefd. Wanneer bij een stedenbouwkundige vergunning een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, dient het intensief ruimtegebruik aangetoond te worden. Hieronder wordt niet-limitatief een aantal mogelijkheden om intensief en efficiënt ruimtegebruik na te streven aangehaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ In de hoogte bouwen ○ Aaneengeschakeld bouwen ○ Verstandig omspringen met uitbreidingsreserves (geplande en wenselijke uitbreidingen op middellange en lange termijn kunnen indicatief aangeduid worden op plan) ○ Integreren bedrijfswoning in bedrijfsgebouw ○ Bundelen van functies
<p>Ongeacht de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van de betreffende zone, blijft steeds de vigerende regelgeving inzake veiligheid, de technische randvoorwaarden opgelegd door de netwerkbeheerders en de erfdienstbaarheden van kracht met betrekking tot bestaande en toekomstige leidingen.</p> <p>Voorschriften van Elia m.b.t. beplantingen in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen: Bomen die meer dan 3m hoog kunnen worden, mogen niet worden aangeplant in een zone van 25m aan weerszijden van de as van de hoogspanningslijnen; dit om latere snoeiwerken te vermijden.</p> <p>Voor de hoogtebeperkingen van gebouwen dient er in de vergunningsaanvraag voorafgaand advies ingewonnen te</p>		<p>0.6 Veiligheid t.a.v. hoogspanningsleiding</p> <p>Hoogspanningsleiding: de aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.</p> <p>Bij bouw- en/of milieuvergunningsaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid, dient advies van de beheerder te worden ingewonnen.</p>


Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
worden bij het Contact Center van de betrokken regio om na te kijken of het project compatibel is met de installaties.		
<p>De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing. Oa. volgende maatregelen zijn daarbij van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ingenomen ruimte voor water bergen op het terrein ○ Verplicht ruimte voor water creëren bij de aanleg van verharding ○ Aanleg van infiltratievoorzieningen voor afvoer hemelwater <p>Het water van eventuele stallingen voor wagens moet gezuiverd worden d.m.v. een KWS-afscheider en sedimentvang alvorens aangesloten wordt op een infiltratievoorziening.</p>		<p>0.7 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. Bij de uitvoering van nieuwe infiltratiemaatregelen moet steeds gekozen worden voor open waterstructuren zoals grachten of vijvers (wadi's).</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>Er moeten infiltratieproeven worden uitgevoerd op de locaties waar men regenwater wenst op te vangen om de infiltratiecapaciteit van de bodem en afgeleid daarvan de dimensionering van het infiltratiebekken(s) te kunnen bepalen. Hierbij moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 20 jaar, met een minimum van 400 m³/Ha verharde oppervlakte (los van de aanwezige hemelwaterputten) en een infiltratieoppervlakte van minimaal 4% van de verharde oppervlakte. Het risico van overloop moet zo mogelijk op eigen terrein worden gehouden. Tevens moet een inschatting gemaakt worden van de hoogste grondwaterstand. De dekking tussen de bodem van de infiltratievoorziening en de grondwatertafel moet minimaal 30 cm bedragen.</p> <p>De ruimte voor water die gecreëerd moet worden onder de vorm van open waterbergingszones moet binnen elk van de voorgestelde zoneringen in dit GRUP mogelijk zijn.</p> <p>Ondergrondse constructies zijn toegelaten, indien kan aangetoond worden dat de inname van ondergrondse ruimte voor water én eventuele ophoging van het maaiveld t.h.v. bebouwing gecompenseerd wordt op het eigen terrein.</p> <p>Bij het aansluiten van het opgevangen water op een infiltratievoorziening dient er</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		een kws-afscheider geplaatst te worden die de afvalstoffen (koolwaterstoffen), afkomstig van het bedrijventerrein, scheidt van het water.
		<p>0.8 Nutsleidingen</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>0.9 Begrippen</p> <p>Afsluiting: Omheining, begrenzing van een perceel.</p> <p>Bebouwingsindex (B/T): De bebouwingsindex is de verhouding van de bebouwbare oppervlakte (B) op de terreinoppervlakte (T) van een bedrijfspceel.</p> <p>Bedrijfspceel: Geheel van één of meerdere kadastrale percelen waarop een bedrijf gevestigd is.</p> <p>Bedrijfswoning/conciërgewoning: Woning bij een bedrijf; deze woning wordt bewoond door de eigenaars van het bedrijf of een conciërge. De woning is steeds ondergeschikt aan de bedrijvigheid.</p> <p>Bestemming: De bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt.</p> <p>De hoofdbestemming moet steeds gerealiseerd worden en dit voor ten minste de helft van de bruto-vloeroppervlakte.</p> <p>De nevenbestemmingen zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Alle toegelaten ondergeschikte bestemmingen samen mogen niet meer dan 50% van de bruto-vloeroppervlakte innemen. Wanneer de ondergeschikte</p>


Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p style="text-align: center;">Perceel</p> <p style="text-align: center;">As van de weg Referentiepunt</p>		<p>functies niet aanleunen bij de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden.</p> <p>De procentuele berekening gebeurt op basis van de bruto-vloeroppervlakten.</p> <p>Bouwhoogte: Totale hoogte van een gebouw gemeten tussen het bestaande wegpeil en het hoogste punt van het bouwwerk. Het wegpeil wordt gebaseerd op de voorliggende wegeas ter hoogte van de as van de weg en gemeten in het midden van het perceel (zie ook nevenstaande figuur). Uitzonderingen van ondergeschikte bouwonderdelen op het hoogste punt zijn schoorstenen, antennes, technische ruimtes, liftkokers, ...</p> <p>Bruto-vloeroppervlakte: De som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, andere dan de onbewoonbare kelders en onbewoonbare zolders. De bruto vloeroppervlakte wordt gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen. De oppervlakte van al dan niet gemeenschappelijke circulatieruimte met inbegrip van het trapgat, een liftschacht en/of leidingschacht is op elk vloerniveau tevens begrepen in de bruto vloeroppervlakte. De oppervlakte van niet-overdekte buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet opgesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden niet tot de bruto vloeroppervlakte van een gebouw gerekend.</p> <p>Constructie: elk bouwwerk van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.</p> <p>Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.</p> <p>Groendak: Dak dat volledig voorzien is van een substraatlaag of teelaarde en groen wordt ingericht.</p> <p>Perceelsgrens: Een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van delingen steeds aangepast worden.</p> <p>Plat dak: Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager of gelijk is aan 10%, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.</p> <p>Representatieve gevel: Zichtbare gevel van een bedrijfsgebouw op een zichtlocatie, waarvoor bij het ontwerp en de uitvoering speciaal aandacht besteed werd aan de architectuur: eigentijdse vormentaal, harmonische compositie van de</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>A diagram illustrating garden layout zones. It shows a corner of a plot with three distinct areas: a rear garden strip (Achtertuinstrook) in light green, a side garden strip (Zijtuinstrook) in purple, and a front garden strip (Voortuinstrook) in dark green. Arrows point from the text labels to their respective colored areas. A grey area represents the street or driveway, with a curved arrow indicating its direction.</p>		<p>gevelopeningen, duurzaam materiaalgebruik, doordachte weergave van reclame,...</p> <p>Rooilijn: Deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.</p> <p>Tuinstroken: er wordt een onderscheid gemaakt tussen voor-, zij- en achtertuin. Deze zijn weergegeven op nevenstaande figuur.</p> <p>Verharding: Behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn (beton)klinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt, dolomiet enz. Waterdoorlatende verhardingen zijn verhardingen met waterdoorlatende ondergrond die de waterdoorlaatbaarheid slechts in beperkte mate beperken zoals betonrasterstenen, grindpaden en andere aangepaste materialen...</p> <p>Voorbouwlijn: Locatie waarop verplicht de voorgevel van een hoofdgebouw wordt ingeplant.</p> <p>Zone: Een op het grafisch plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.</p> <p>Zonegrens: Grens van een bestemmingszone</p>


Art. 1 Zone voor landelijk woongebied

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: Wonen
		Bestemming
<p>Het gebied is bestemd voor wonen, landbouw, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en aan het wonen verwante activiteiten.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. 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 betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers ○ de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid ○ de relatie met de in de omgeving van het gebied voor wonen en landbouw vastgelegde bestemmingen ○ de bestaande of gewenste woondichtheid ○ de inpassing in de omgeving 		<p>Dit is een gebied waarin wonen, landbouw en aan het wonen verwante activiteiten samen voorkomen. Activiteiten in het gebied voor wonen en agrarische productie moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen).</p> <p>De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep, de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</p>


Art. 2 Tuinzone

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: Wonen
		Bestemming
De tuinzone bevat de achtertuinen van de woningen langs de Spelverstraat tussen de verbinding met Meershoven ter hoogte van de omleidingsweg en ten noorden van de zone voor gemengd open ruimtegebied. De tuinen behouden hun oorspronkelijke afmetingen en worden groen ingericht.	- Hoofdbestemming tuin	Deze zone is bestemd voor de inrichting van individuele en/of gemeenschappelijke tuinen.
		Inrichting
Alle weggebonden aanpassingen in de achteruitbouwstrook langs de gewestweg dienen mogelijk te blijven.		De zone wordt ingericht als tuinzone, en wordt groen ingericht. De zone is bouwvrij met uitzondering van een vrijstaande constructies met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40m ² en een maximale hoogte van 3,5m. De constructie moet in de achtertuin ingeplant worden op minimaal 1m van de perceelsgrens en in de zijtuin op max. 3m van de perceelsgrens. Mits toestemming van de aangrenzende eigenaar kan de constructie op de perceelsgrens ingeplant worden of tegen een bestaande scheidingsmuur. Deze voorschriften gelden enkel voor zone A. In zone B zijn geen constructies toegelaten. Het niet-bebouwde gedeelte mag niet worden verhard en moet een groene aankleding krijgen, met uitzondering van de minimale noodzakelijke toegangen naar bijgebouwen. Afsluitingen worden uitgevoerd als haag of als scherm van levend groen, eventueel in combinatie met een draadafsluiting, en zijn maximum 2m hoog. Het is niet toegelaten verbindingen of toegangen te voorzien vanuit de tuinzone naar de omleidingsweg.

Art. 3 Zone voor gemengd open ruimtegebied

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: Overig groen
		Bestemming
De zone voor gemengd open ruimtegebied bestaat momenteel uit een hoogstamboomgaard. Het aanbrengen van infrastructures voor het beheer van het gebied als openruimtegebied is mogelijk. Het openruimtegebied is in principe een bouwvrij gebied.		Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw nevensgeschikte functies. Recreatief medegebruik is mogelijk een ondergeschikte functie.
		Inrichting
Tot kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik worden gerekend: <ul style="list-style-type: none"> ○ speelweide, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, petanque, ... ○ toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ... ○ paden voor niet-gemotoriseerd verkeer: wandelen, fietsen, paardrijden ... ○ afsluitingen 		Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten zolang zij de belevings- en of schoonheidswaarde niet in gevaar brengen. De landschappelijke en ecologische karakteristieken van het gebied als hoogstamboomgaard dienen behouden te blijven. De zone wordt ingericht als groene zone, met streekeigen en inheems groen. Zowel bebouwing als verhardingen zijn niet toegelaten. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> ○ Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het recreatief medegebruik van het gebied voor plattelandsrecreatie of hobbylandbouw.


Art. 4 Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: Bedrijvigheid
		Bestemming
Deze bestemming bevat enkel restzones. Deze zones kennen vandaag geen gebruik als buffer. Het is een opslagzone die een geëigende bestemming krijgt. De bufferzone die hier verdwijnt wordt meer noordelijk gecompenseerd.		De zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. De zone is mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard. Louter commerciële activiteiten, zoals winkels en handelszaken zijn verboden.
		Inrichting
		Er is geen bebouwing toegelaten in deze zone.

Art. 5 Zone voor lokale bedrijvigheid

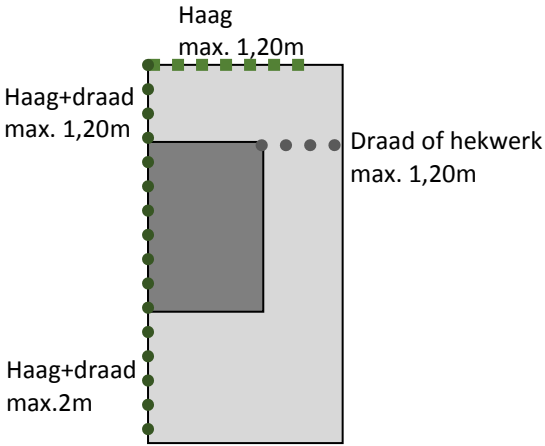
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: Bedrijvigheid
		Bestemming
<p>Binnen deze zone kan er een nieuw bedrijventerrein ontwikkeld worden.</p> <p>De grote, geluidsintensieve bedrijven (productie,...), maar ook het containerpark, dienen zo ver mogelijk naar de oostzijde te worden geplaatst. Op deze plaats zorgen het containerpark en deze geluidsintensieve bedrijven voor minimale hinder naar de omliggende woningen.</p> <p>In het kader van een duurzaam bedrijventerrein en intensief ruimtegebruik moeten gemeenschappelijke voorzieningen aangemoedigd worden.</p> <p>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een vrachtwagentankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een gemeenschappelijke parking,...</p>	<p>- hoofdbestemming: oprichten van gebouwen en infrastructuur voor ambachtelijke bedrijven en KMO's met een lokaal karakter</p> <p>- nevenbestemming: bedrijfswoning, ondersteunende kantooruimte, toonzalen.</p>	<p>De zone is bestemd voor het oprichten en in stand houden van gebouwen en bijhorende infrastructuur voor ambachtelijke bedrijven en middelgrote ondernemingen met een lokaal karakter waarbij er verplicht productie is. Ook de aanleg van een containerpark is toegelaten.</p> <p>De bedrijven die in deze zone opgericht worden, veroorzaken geen abnormale hinder noch bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stank- en trillingshinder (vb breekinstallaties). Milieubelastende activiteiten die niet door middel van maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden, zijn niet toegelaten. Ook is het niet toegelaten windmolens op te richten binnen deze zone.</p> <p>Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein, zijn toegelaten.</p> <p>Volgende activiteiten zijn toegelaten als nevenbestemming :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Max. één bedrijfswoning per perceel: bedrijfswoningen kunnen toegestaan worden wanneer deze geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw, wanneer de maximale bruto-vloeroppervlakte niet meer dan 200m² bedraagt en wanneer deze een bijhorende private buitenruimte heeft van minimum 16m², aansluitend op de leefruimten van de woning. ○ Een verkoopruimte verplicht gerelateerd aan de bedrijvigheid ○ Kantooruimte ondersteunend en verplicht gerelateerd aan de

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>bedrijvigheid</p> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Gemeenschapsvoorzieningen die niet gerelateerd zijn aan de bedrijvigheid ○ Autonome dienstverlenende bedrijven en kantoren ○ De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in het samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. ○ Autonome handel
		<p>Inrichting</p> <p><u>Algemeen</u></p> <p>Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor de realisatie van de bedrijfsgebouwen en -infrastructuur inclusief het aanleggen, inrichten, of uitrusten van wegen of paden voor de ontsluiting van de bedrijfsgebouwen zijn toegestaan.</p> <p>Er wordt minstens voorzien in:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Continue fietsers- en voetgangersverbindingen doorheen de site, tenminste met de omliggende openbaar vervoersknooppunten; ○ De aanleg van trage wegen: openbaar domein voor niet-gemotoriseerd verkeer (fietsers, voetgangers,...) en de daarbij horende ruimtes. <p>In het geval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op het tracé voor trage wegen, dient de continuïteit van deze paden verzekerd te worden. Trage wegen dienen aangesloten te worden op de interne rijwegen, zodanig dat de continuïteit van fietsverbindingen gegarandeerd is.</p> <p>Buitenopslag is verboden, tenzij het gaat om een representatieve tentoonstellingsruimte, een verkoopsruimte in open lucht of een containerpark.</p> <p>In de architecturale uitwerking van de gebouwen dient geluidsoverlast vermeden te</p>
<p>Alle weggebonden aanpassingen in de achteruitbouwstrook langs de gewestweg dienen mogelijk te blijven.</p> <p>Een representatieve tentoonstellingsruimte omvat een ingerichte ruimte die volledig ten dienste staat van de verkoop. Het betreft hier geen stapeling van bakstenen of ander materiaal maar wel een ruimte voor het tentoon</p>		

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>het lokale bedrijventerrein en wordt ingeplant op 12m van de rooilijn. Deze zone wordt 12m breed om inrichting van parkings mogelijk te maken samen met een inrichting van een kwalitatief groen voorgebied. Eén derde van de gevel mag dichter naar de weg toe gebouwd worden, tot maximum 8m van de rooilijn. Dit om een strakke gevelwand te vermijden en om geparkeerde wagens deels aan het straatbeeld te onttrekken.</p> <p>Keerwanden worden ingekleed met groen, dit wil zeggen laten begroeien met klimop of andere begroeiing of bedekken d.m.v. een talud zodat ze niet zichtbaar zijn.</p>  <p>De totale oppervlakte van de zone voor lokale bedrijvigheid bedraagt 74.419m². Aan de hand van de bebouwingsindex van 0,65 kunnen we dus besluiten dat er een maximale bebouwde oppervlakte van 48.372m² toegelaten wordt.</p> <p>Er wordt een max. bouwhoogte van 12m voorzien, dit</p>	<p>- B/T</p> <p>- max. bouwhoogte: 12m</p>	<p>op max. 8m van de rooilijn gebouwd worden</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Achtergevel: op min. 10m van de achterste perceelsgrens ○ Nieuwe gebouwen worden op minimaal 10m t.o.v. Art. 6 ingeplant. ○ De bedrijfsgebouwen mogen t.o.v. de voorgevellijn voor maximum één derde van de breedte van het gebouw 4m vooruit bouwen. ○ Wachtgevels worden opgetrokken in steenachtig materiaal bedoeld voor de oprichting van dragende scheidingsmuren. Een wachtgevel mag niet gebruikt worden voor reclaimedoeleinden en moet afgewerkt worden conform een volwaardige gevel. ○ Daar waar gebouwen niet gekoppeld worden, is de minimale afstand tot de laterale perceelsgrens 6m. Binnen deze zone mogen geen gebouwen of constructies opgericht worden uitgezonderd keerwanden. ○ Keerwanden mogen niet hoger zijn dan het hoogste maaiveldniveau en dienen ingekleed te worden met groen zodat ze niet zichtbaar zijn. ○ Indien gebouwen gekoppeld worden moet het geheel één eenheid vormen op vlak van architectuur, hoogte, materialen,... ○ Het aandeel bebouwing moet in de eerste vergunningsaanvraag minstens 50% van de bebouwbare oppervlakte zijn. <p><u>Bouwvolume</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ De bebouwingsindex (B/T) bedraagt max. 0,65 ○ De gezamenlijke oppervlakte van alle nevenbestemmingen bedraagt max. 50% van de bruto-vloeroppervlakte van alle gebouwen op het perceel. Nevenbestemmingen zijn zowel op het gelijkvloers als op de verdieping toegestaan. De woonfunctie is enkel op het verdiep toegelaten. <p><u>Bouwhoogte en dakvorm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ De maximum toegelaten bouwhoogte van de bebouwing bedraagt 12m


Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>laat toe om een voldoende geïsoleerd dak te voorzien dat voldoet aan de brandweernormen.</p> <p>Daarboven kunnen de gebouwen op het dak bijkomend voorzien worden van de nodige technische inrichtingen (draagbruggen,) voor de exploitatie.</p> <p>Bij platte daken is een lichte helling noodzakelijk voor de constructieve uitvoering toegelaten. Het uitzicht van platte daken dient echter gevrijwaard te worden door ingrepen zoals een verhoogde dakrand.</p> <p>Visuele afscherming van de visueel hinderlijke gebouwen en parkings, representatieve bedrijfsgebouwen en zichtlocaties worden extra architecturaal benaderd door te streven naar hoogwaardige architecturale kwaliteit van de voorgevel. Er kan daarbij een duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen de bedrijfsruimten enerzijds en de overige bedrijfsruimten anderzijds door middel van een verschillend materiaalgebruik, een andere volumewerking en/of andere bouwhoogte. Het is mogelijk de voorkanten van bedrijven te voorzien in de richting van de omleidingsweg.</p> <p>Het is toegelaten een representatieve (voor)gevel te richten naar de omleidingsweg rond het plangebied onder voorwaarde dat er ook een kwalitatieve voorgevel naar de ontsluiting in het bedrijventerrein wordt voorzien. Dit wordt toegestaan om zichtlocaties langs de omleidingsweg te kunnen realiseren. De ontsluiting langs het bedrijventerrein is verplicht. Het bedrijf mag niet rechtstreeks ontsluiten naar de omleidingsweg.</p> <p>De zone voor de voorgevellijn (tussen rooilijn en voorgevellijn) is enkel bestemd voor toegangen, parking en groenvoorzieningen.</p>	<p>- Plat dak is verplicht</p> <p>- Zichtbare geveldelen van dezelfde kwaliteit als een voorgevel</p>	<p>t.o.v. het bestaande maaiveld. De minimale bouwhoogte is 6m, met uitzondering van het gedeelte dat vooruit gebouwd is dat een minimumhoogte van 4m moet hebben.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ De dakvorm is verplicht een plat dak. Afwijkende dakvormen zijn in functie van architecturale accenten, lichttoetreding, dakkapellen, dakterrassen en/of de harmonieuze opbouw van het volume, toegelaten tot maximum 20% van de totale dakoppervlakte en dit indien zij kleinschalig zijn uitgevoerd, ondergeschikt zijn aan de platte dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw. ○ Voor het oprichten van de brandwerende wand kan van de maximum bouwhoogte afgeweken worden. ○ Alle platte daken die lager zijn dan 6m dienen minimaal uitgevoerd te worden als een extensief groendak of een dakterras. ○ Indien er andere functies dan productie voorzien worden (bv. kantoren, bedrijfswoning,...) moet minimaal 20% van de bruto bebouwde oppervlakte bestaan uit meerdere bouwlagen. <p><u>Representativiteit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ De architectuur van de gebouwen wordt zodanig opgevat dat minstens de bedrijfsruimten die in functie staan van de ondergeschikte bedrijfsactiviteiten zoals woning, kantoren,... op een kwalitatieve en representatieve manier uitgevoerd worden en zich qua structuur en materialisatie onderscheiden van het bedrijfsgebouw. ○ De zichtbare zijden van de bedrijfsgebouwen zowel gericht naar de ontsluitingswegen binnen het bedrijventerrein als naar de omleidingsweg moeten op een kwalitatieve en representatieve manier uitgevoerd worden. <p><u>Onbebouwde delen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ De strook tussen de toekomstige rooilijn en de toekomstige voorgevellijn kan deels verhard worden voor het aanleggen van toegangswegen en parkeerplaatsen. Het aandeel verharding mag nooit meer bedragen dan 60% van deze strook.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Deze private zone wordt ingericht als representatieve zone met integratie van parkeerplaatsen bij de bedrijvigheid. De overige onverharde oppervlakte in deze zone wordt groen ingericht of in functie van buffering van hemelwater met wadi's, infiltratiebekkens, grachten of ondergrondse opvangtanks. Deze voorzieningen kunnen in deze zone ook gemeenschappelijk door meerdere bedrijven samen gerealiseerd worden.</p> <p>Storende bedrijfsactiviteiten moeten zoveel mogelijk aan het straatbeeld onttrokken worden. Het is wenselijk dat de bedrijfsperven aanpalend aan de openbare weg gelijkaardig worden ingericht als de openbare weg waardoor het beeld van de weg uniformer wordt en de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.</p>		<ul style="list-style-type: none"> ○ Minimaal 20% van het gebied tussen de toekomstige rooilijn en de toekomstige voorgevellijn dient per perceel verplicht beplant te worden. De verplichte groenbeplanting dient ten laatste aangelegd te worden in het eerste plantseizoen na de ingebruikname van het gebouw. <p><u>Parkeren en fietsenstallingen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Voor elk perceel is er maximaal één, door de aanvrager aan te leggen, inrit en één uitrit toegestaan van elk maximaal 5 of 10 m indien aansluitend/gemeenschappelijk. ○ Afwijkingen van deze bepaling worden enkel overwogen indien de verkeerstechnische noodzaak en meerwaarde wordt aangetoond in een beschrijvende nota. ○ Richtinggevend cijfers m.b.t. het parkeren: per 100m² bruto vloeroppervlakte bebouwing worden minimaal 0,6 parkeerplaatsen voorzien, al dan niet gebundeld op het openbaar domein. Afwijkingen zijn mogelijk indien de noodzaak a.d.h.v. een beschrijvende nota kan worden aangetoond. ○ Bij elke vergunningsaanvraag (van gebouwen en/of structurele reorganisaties) zullen dan ook, ter beoordeling van de verkeerscirculatie, de verkeersattractie en verkeersproductie, volgende elementen worden informatief toegevoegd: <ul style="list-style-type: none"> - Plan met verkeerscirculatie van de verschillende gebruikers, inclusief de nodige en realistische draaicirkels, met bijzondere aandacht voor het betreden en verlaten van het terrein (klanten, werknemers, leveringen) - Een overzicht van de verschillende gebruikers met name: <ul style="list-style-type: none"> - De klanten: aantallen op weekdays, zaterdag, piekdagen, gemiddelde verblijfsduur, openingsuren, aantal te voorziene parkeerplaatsen voor klanten, het vervoersmiddel van de klant

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Omheiningen en hekwerk zijn niet wenselijk tussen voorgevel en de weg. Door de afsluitingen aan de straatzijde op de voorgevellijn te voorzien krijgt de zone tussen de voorgevel en de straat een meer publiek karakter.</p> 		<ul style="list-style-type: none"> - Personeel en eigen wagenpark: aantal werknemers, aantal parkeerplaatsen voor een eigen personeel, het eigen wagenpark en het aantal bewegingen/dag, eigen wagenpark (per type vervoersmiddel) - Leveringen: aantal leveringen per week (per type vervoersmiddel), aantal op piekdagen, vervoersmiddel. <ul style="list-style-type: none"> o Er worden voldoende fietsenstallingen voorzien per bedrijf. Deze fietsenstallingen dienen bijkomend uiterst bereikbaar te zijn in de directe omgeving van de toegangen tot het bedrijf, het is toegelaten deze te clusteren. <p>Dit zijn informatieve documenten voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied.</p> <p><u>Afsluitingen</u></p> <p>Tussen de toekomstige voorgevellijn en de toekomstige rooilijn zijn omheiningen vergunbaar onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Op de rooilijn tegen de weg, dient op alle percelen dezelfde afsluitingen geplaatst worden in de vorm van een uniforme haag (Carpinus betulus) en met een hoogte van minimum 0,6m en maximum 1,2m. o Op de toekomstige voorgevellijn, in het verlengde van de gevel, mogen afsluitingen onder de vorm van een draad of hekwerk voorzien worden van maximum 2m hoogte. o Tussen de rooilijn en de voorgevellijn is op de zijdelingse perceelsgrens een afsluiting toegelaten met een maximale hoogte van 1,2m die bestaat uit een groene beplanting, eventueel in combinatie met een draadwerk. o De overige terreinafsluitingen bestaan uit een draad- en hekwerk en/of een groenbeplanting met een maximale hoogte van 2m.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het Agentschap Wegen en Verkeer hanteert op dit moment volgende richtlijnen m.b.t. het plaatsen van afsluitingen:</p> <p>Indien de afsluiting uit een lage muur bestaat, heeft deze muur een max. hoogte van 0,75m, waarop al dan niet een hekwerk komt. De totale hoogte mag 2,25m niet overschrijden. Boven de 1,5m moet de afsluiting meer open dan gesloten delen vertonen. Afsluitingen aan wegaansluitingen met de gewestweg mogen het uitzicht niet benemen boven 0,75m hoogte. Indien de afsluiting uit een groene haag bestaat, wordt deze geplant op 0,5m achter de grens van het openbaar domein. De haag mag niet meer dan 1,5m stamhoogte hebben en dient jaarlijks voor 15/04 gesnoeid en tot op deze hoogte teruggebracht te worden.</p>		<p>Bij het plaatsen van afsluitingen ter hoogte van de rooilijn van de omleidingsweg dient er rekening gehouden te worden met de voorschriften van het Agentschap Wegen en Verkeer.</p> <p><u>Reclamevoorzieningen</u></p> <p>Reclamevoorzieningen kunnen enkel vergund worden indien zij:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Onderdeel uitmaken van het bedrijfsgebouw en geïntegreerd worden in of op de gevel van de gebouwen. ○ Voorzien worden in de zone voor bedrijvigheid waar ze deel van uitmaken en waar ze betrekking op hebben ○ Voldoen aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - De uiterste bovenzijde van de reclame is nooit hoger dan de uiterste bovenrand van de gevelwand. - Reclamepanelen, publiciteitsborden en/of uithangborden plaatsen op de daken is verboden.

Art. 5bis Zone voor landschappelijke buffer (overdruk)


Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: ///
		Bestemming
<p>De landschappelijke buffer zorgt plaatselijk voor een landschappelijke overgang tussen de zone voor lokale bedrijvigheid en de natuurlijke ruimte errond.</p>	<p>- Landschappelijke buffer</p>	<p>Deze zone is bestemd voor het oprichten van een groene buffering d.m.v. een combinatie van hoogstambomen en struikgewas.</p> <p>De infiltratie van hemelwater heeft een ondergeschikte functie.</p> <p>Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afval(stoffen), verpakkingen, enz. verboden.</p>
		Inrichting
<p>Om de zone voor lokale bedrijvigheid op een kwalitatieve manier in te passen in de omgeving en een overgang te creëren naar het landbouw- en natuurgebied wordt plaatselijk een groene bufferzone aangelegd.</p> <p>Alle weggebonden aanpassingen in de achteruitbouwstrook langs de gewestweg dienen mogelijk te blijven.</p>		<p>Alle handelingen en werken in functie van groenaanleg en het onderhoud ervan zijn toegelaten.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ De buffer heeft een transparant karakter zodat bedrijven zichtbaar blijven vanop de omleidingsweg. ○ Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen groen. ○ De buffer is enkel te onderbreken voor: <ul style="list-style-type: none"> – Onderhoudswerken – Aansluiting naar omleidingsweg i.f.v. openbare diensten en hulpdiensten – Kleinschalige doorsteken voor langzaam verkeer ○ Verhardingen en constructies zijn in deze zone niet toegestaan uitgezonderd in functie van bovenstaande mogelijke onderbrekingen. ○ De integratie van verbindingen voor langzaam verkeer zijn toegestaan.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> ○ Voorzieningen en infrastructuur die nodig zijn voor het beheersen van de waterberging en waterafvoer van het gebied zijn toegelaten, voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd, ze passen binnen een integraal waterbeheer en voor zover ze geen fundamentele afbreuk doen aan de bufferende functie van de groenbuffer.
		Beheer
		De groenbuffer moet als één ruimtelijk geheel beheerd worden.

Art. 6 Zone voor dichte groenbuffer


Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: Bedrijvigheid
		Bestemming
	- groenbuffer	Deze zone dient voor het inrichten van een groenbuffer die de overgang vormt tussen de zone voor lokale bedrijvigheid en de aangrenzende tuinen.
		Inrichting
Om de KMO-zone op een kwalitatieve manier in te passen in de omgeving en om het zicht vanaf het landelijk woongebied richting bedrijventerrein te filteren, wordt een dichte, groene bufferzone aangelegd. Alle weggebonden aanpassingen in de achteruitbouwstrook langs de gewestweg dienen mogelijk te blijven.	- breedte buffer is weergegeven op grafisch plan - dicht groenscherm - doorbrekingen	Binnen deze zone zijn alle handelingen en werken in functie van groenaanleg en het onderhoud van het groen toegelaten. De bufferzone is verplicht aan te leggen op de aangeduide plaatsen, met een minimale breedte zoals aangeduid op het grafisch plan. Het noordelijke deel van de buffer is minimaal 15m breed, terwijl ter hoogte van artikel 3 de buffer minimaal 10m breed is. De buffer wordt uitgevoerd als een brede houtkant met streekeigen opgaande en struweelvormige soorten, eventueel in combinatie met een verhoogde talud. De buffer dient een voldoende dicht groenscherm te creëren bestaande uit opgaande beplanting met voldoende verscheidenheid die de bufferfunctie en landschappelijke integratie ten volle en tijdens alle seizoenen vervult. Doorbrekingen van de groenbuffer worden enkel toegestaan i.f.v. onderhoudswerken.
		Beheer
		De groenbuffer moet als één ruimtelijk geheel beheerd worden.

Art. 7 *Zone voor landschappelijke buffer en waterbuffering*


Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: Overig groen
		Bestemming
<p>De landschappelijke buffer zorgt plaatselijk voor een landschappelijke overgang tussen de zone voor lokale bedrijvigheid en de natuurlijke ruimte errond.</p> <p>Tegelijkertijd kan er in het gebied een waterbuffering geïntegreerd worden in de zone die door zijn laagste ligging binnen het gebied hiervoor uiterst geschikt is.</p>	- Landschappelijke buffer	<p>Deze zone is bestemd voor het oprichten van een groene buffering naar de omleidingsweg d.m.v. een combinatie van hoog en laag struikgewas, en de oprichting van waterbuffervoorzieningen en blusbekkens.</p> <p>Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afval(stoffen), verpakkingen, enz. verboden.</p>
		Inrichting
<p>Om de zone voor lokale bedrijvigheid op een kwalitatieve manier in te passen in de omgeving en een overgang te creëren naar het landbouw- en natuurgebied wordt plaatselijk een groene bufferzone aangelegd.</p> <p>Alle weggebonden aanpassingen in de achteruitbouwstrook langs de gewestweg dienen mogelijk te blijven.</p> <p>Door de waterbuffering in deze zone te voorzien kan er elders plaats bespaard worden.</p>		<p>Alle handelingen en werken in functie van groenaanleg, waterbuffering en het onderhoud ervan zijn toegelaten.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Deze buffer is verplicht aan te leggen op de aangeduide plaatsen van het grafisch plan. ○ Er wordt uitsluitend gebruik gemaakt van streekeigen groen. ○ De integratie van verbindingen voor langzaam verkeer zijn toegestaan. ○ Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van de aanleg van een verbinding voor langzaam verkeer. Deze verhardingen dienen waterdoorlatend te zijn en bestaan uit natuurlijke materialen. ○ Doorbrekingen i.f.v. onderhoudswerken zijn toegelaten. ○ Bij de aanplant dient rekening gehouden te worden met wettelijke richtlijnen m.b.t. aanplanten in omgeving van hoogspanningslijnen (zie art. 0.6). ○ Er worden geen constructies (oa. bufferbekkens) toegelaten in de zone voor

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>achteruitbouwstrook die het Agentschap Wegen en Verkeer hanteert. Afwijkingen zijn mogelijk mits akkoord van het Agentschap Wegen & Verkeer.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ De waterbuffering wordt landschappelijk ingekleed gezien zijn ligging binnen de landschappelijke buffer: <ul style="list-style-type: none"> - De waterbuffering wordt uitgevoerd als een natuurlijk bufferbekken. - In- en uitloop constructies zijn toegestaan. <p>Het voorzien van een ontsluiting naar de omleidingsweg is verboden uitgezonderd doorgangen voor openbaar nut (hulpdiensten, onderhoud, Elia).</p>
		<p>Beheer</p> <p>De groenbuffer moet als één ruimtelijk geheel beheerd worden.</p>


Art. 8 Zone voor wegenis

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: lijninfrastructuur
		Bestemming
Dit gebied is aangeduid voor de aanleg en het onderhoud van openbare wegen. Er wordt aangesloten op de bestaande Kapittelstraat ten zuiden van de zone voor lokale bedrijvigheid. Tussen twee bestaande bedrijven wordt een weg aangebracht die het plangebied toegankelijk maakt.	- lokale weg	Dit gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van een lokale weg.
	-	Inrichting
De zone voor wegenis vormt de basis van het vertakkend systeem van waaruit de ontsluitingen worden aangesloten. Het parkeren gebeurt op eigen terrein.		Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de weginfrastructuur zijn toegelaten. Naast de aanleg van deze weginfrastructuur zijn ook nutsvoorzieningen en maatregelen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van de bedrijvenzone toegelaten. De inrichting van de weg is afgestemd op de functie als lokale weg. De functie en het gebruik van de weg moeten herkenbaar zijn in de aanleg. Naast de aanleg van de weginfrastructuur zijn ook nutsvoorzieningen en maatregelen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van de bedrijvenzone toegelaten. De breedte van het openbaar domein bedraagt minimaal 12m. De inrichting en het materiaalgebruik dient afgestemd te worden op de omgeving. Een dichte verharding is hier toegestaan.

Art. 9 Ontsluiting lokaal bedrijventerrein (indicatief)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: ////
		Bestemming
		De pijlen duiden aan dat in de onmiddellijke omgeving een lokale ontsluitingsweg voor het lokale bedrijventerrein aangelegd, onderhouden en beheerd kan worden.
		Inrichting
		<p>Het tracé van de ontsluitingswegen van de KMO-zone wordt indicatief weergegeven op het plan. De as van de ontsluitingsweg kan verschuiven t.a.v. de op het plan aangeduide verbindingen.</p> <p>Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de weginfrastructuur zijn toegelaten. Naast de aanleg van deze weginfrastructuur zijn ook nutsvoorzieningen en maatregelen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van de bedrijvenzone toegelaten.</p> <p>De inrichting van de weg is afgestemd op de functie als lokale weg. De functie en het gebruik van de weg moeten herkenbaar zijn in de aanleg.</p> <p>De breedte van het openbaar domein bedraagt minimaal 10m. De inrichting en het materiaalgebruik dient afgestemd te worden op de omgeving. Een dichte verharding is hier toegestaan.</p>

Art. 10 *Verbinding voor langzaam verkeer*

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur
		Bestemming
Om het bedrijventerrein en de omgeving toegankelijk te maken voor langzaam verkeer vanuit het centrum wordt de bestaande buurtweg verankerd in het RUP.		De zone dient voor de inrichting en instandhouding van een verbinding voor langzaam verkeer.
		Inrichting
		<p>Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van deze weginfrastructuur zijn toegelaten. Zo kunnen bijvoorbeeld lichtarmaturen, straatmeubels, of groene beplanting de zone mee helpen vormgeven.</p> <p>De inrichting en het materiaalgebruik van het pad wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving. De verbinding dient verplicht gerealiseerd te worden. De zone die niet als pad wordt ingericht dient een groene invulling te krijgen.</p> <p>De verbinding wordt uitgevoerd op een wijze dat enkel niet-gemotoriseerd verkeer gebruik kan maken van deze infrastructuur. Enkel in volgende gevallen is gebruik door gemotoriseerd verkeer toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Hulpdiensten ○ Aangrenzende functies ○ Onderhoud zone voor gemengd open ruimtegebied <p>Doorgaande ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer tot aan de aangrenzende bedrijvenszone is verboden, hier wordt een knip in de weg voorzien om dat te voorkomen.</p>

Art. 11 *Verbinding voor langzaam verkeer (indicatief)*

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: ///
		Bestemming
<p>Om het bedrijventerrein en de omgeving toegankelijk te maken voor langzaam verkeer worden er op strategische locaties verbindingen voorzien. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.</p>		<p>De zone dient om verbindingen voor langzaam verkeer te voorzien of in stand te houden.</p>
		Inrichting
<p>Om een goede doorgang mogelijk te maken hebben deze verbindingen een minimale breedte van 2,50m.</p>	<p>- Minimale breedte</p>	<p>Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van deze weginfrastructuur zijn toegelaten.</p> <p>De verbinding mag geïntegreerd worden in het openbaar domein.</p> <p>De inrichting en het materiaalgebruik van het pad wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving, op voorwaarde dat de materialen waterdoorlatend zijn. De verbinding is indicatief weergegeven op het grafisch plan en kan verplaatst worden binnen art. 5. De verbinding tussen begin en eindpunt dient evenwel verplicht gerealiseerd te worden.</p> <p>De minimale breedte van de verbindingen is 2,50m.</p>