

# **Ruimtelijk Uitvoeringsplan**

**"LA CORBEILLE"**  
**Gemeente Hulshout (Westmeerbeek)**

**Stedenbouwkundige Voorschriften**

**Projectnummer 14/230**  
**versie 25 oktober 2016**

**ONTWERP VOOR VOORLOPIGE AANVAARDING**

## Colofon

<b>Opdrachtgever</b>	<b>Gemeente Hulshout (Westmeerbeek)</b> <b>Prof. Dr. Vital Celenplein 2</b> <b>2235 Hulshout</b> <b>Tel: 015 22 94 81</b> <b>Fax: 015 22 40 14</b>
<b>Project</b>	Ruimtelijk UitvoeringsPlan 'La Corbeille' Stedenbouwkundige Voorschriften
<b>Datum</b>	25 oktober 2016
<b>Opdrachthouder</b>	<b>Studiebureau MAVA AES NV</b> Gorislaan 49 1820 Steenokkerzeel Tel. 02/759.59.30 – Fax. 02/759.55.40
<b>Projectteam RUP's</b>	
Projectbegeleider	Roel Vleeracker
Projecthouder	Kristin Iliens
Projectmedewerker CAD-GIS	ODC Milieu bvba
Projectmedewerker Administratie	Els Reynders

## **INHOUDSOPGAVE**

1. Begrippen	5
2. Algemene stedenbouwkundige voorschriften	9
3. Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	19

# 1. Begrippen

Voor de leesbaarheid en verstaanbaarheid van het document, worden hieronder enkele gebruikte begrippen nader toegelicht

	<p><i>Bedrijfskavel</i></p> <p>Het afgebakende geheel van een goed dat door 1 bedrijf wordt benut voor het uitoefenen van de bedrijfsactiviteiten. Een bedrijfskavel omvat de gebouwen en de al dan niet verharde buitenruimte dienstig voor opslag, toegangen, parkeren, ...</p>
	<p><i>Bedrijvencluster</i></p> <p>Een geheel van minimum 2 bedrijven die omwille van hun activiteiten en werking volledig op elkaar zijn afgestemd en meestal ook een deel van dezelfde infrastructuur (zoals parking) in gebruik hebben.</p>
	<p><i>Bouwblok</i></p> <p>Een bouwblok is een groep van gebouwen die werd samengebracht tot 1 bebouwd geheel. Deze gebouwen kunnen beschikken over een individuele of gegroepeerde ontsluiting. Zij moeten niet noodzakelijk beschikken over gemeenschappelijke ruimtes.</p>
	<p><i>Bouwstrook</i></p> <p>De bouwstrook is de zone die wordt bepaald door de afstanden die moeten gehouden worden ten opzichte van de perceelsgrenzen en de rooilijnen voor het oprichten van gebouwen en/of constructies.</p>
	<p><i>Collectief gebruik</i></p> <p>Alle gebouwen en/of constructies die opgericht worden ten behoeve of ten bate van verschillende (meer dan één) bedrijven en/of gebruikers.</p>
	<p><i>Constructie</i></p> <p>Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, een mobiele inrichting met de bedoeling om permanent te blijven staan, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd of 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 of verplaatst worden of is het goed volledig ondergronds.</p>
	<p><i>Draagkracht</i></p> <p>De draagkracht van een terrein of van de omgeving is geen exact te meten aspect. De draagkracht van een in te richten terrein wordt afgewogen aan de functie waarvoor het terrein moet dienen en de functies die in de omgeving aanwezig zijn. Het volledig vol bouwen van een bouwterrein kan bv de draagkracht van de plaats en de onmiddellijke omgeving</p>

	<p>overschrijden omdat normale woonfuncties zoals het gebruik van een tuin, niet voorzien zijn.</p> <p>Ook het voorzien van een hinderlijke functie in de nabijheid van een woonomgeving, kan de draagkracht van de omgeving overschrijden.</p>
	<p><i>Duurzaamheid / duurzaam</i></p> <p>De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>Het is de bedoeling om op een doordachte manier om te springen met materialen en inrichting van het terrein zodat het gebruik ervan langere tijd kan meegaan en slijtage maximaal voorkomen wordt.</p> <p>Bij materiaalgebruik wordt er ook over gewaakt dat het bij eventuele sloop kan gerecycleerd worden.</p> <p>Bij het gebruik van duurzame energie wordt teruggegrepen naar vormen van energiewinning die onbeperkt aanwezig zijn (zoals zonne- en windenergie).</p>
	<p><i>Handelingen van openbaar nut of openbaar karakter</i></p> <p>Alle handelingen die betrekking hebben op constructies, infrastructuur, wegen, nutsvoorzieningen, met een openbaar of daarmee vergelijkbaar karakter of ten behoeve of ten bate van de uitoefening van een dienst met openbaar of daarmee vergelijkbaar karakter.</p>
	<p><i>Inheems en streekeigen</i></p> <p>Bij fauna en flora van een bepaald gebied spreekt men van inheemse soorten wanneer deze niet geïmporteerd werden door de mens. Streekeigen soorten zijn soorten, al dan niet oorspronkelijk geïmporteerd door de mens, die sinds langere tijd op natuurlijke wijze (zonder ingrepen van de mens) voorkomen.</p>
	<p><i>Natuurtechnische milieubouw</i></p> <p>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "natuurvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek". Op basis van</p>

	<p>onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</p>
	<p><i>Niet grondgebonden woongelegenheden</i></p> <p>Deze woongelegenheden beschikken niet over een tuingedeelte op maaiveldniveau, zij kunnen wel beschikken over een daktuin of terras of een andere vorm van buitenruimte. Niet grondgebonden woongelegenheden zijn meestal gestapelde woongelegenheden.</p>
	<p><i>Parkmanagement</i></p> <p>Parkmanagement is een manier om de kwaliteit en de duurzaamheid van bedrijventerreinen in stand te houden of te verbeteren.</p> <p>Gebruikelijke parkmanagement activiteiten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>beheer en onderhoud van de ruimte met openbaar karakter</li> <li>collectieve bewegwijzering</li> <li>collectieve beveiliging</li> <li>gezamenlijke afvalinzameling en verwerking</li> <li>gezamenlijke inkoop van onderzoek en advies.</li> </ul> <p>Parkmanagement bevordert het in stand blijven van de kwaliteit van de ruimte met openbaar karakter en daarmee de waardevastheid van het vastgoed. Ook maakt gezamenlijk beheer kostenbesparing mogelijk. De bijdragen van ondernemingen voor het parkmanagement verschillen afhankelijk van de wensen aan producten en diensten.</p> <p>Parkmanagement kan bestaan uit het aanstellen van een coördinerende parkmanager, een compleet projectmanagement-pakket of deelcontracten.</p>
	<p><i>Rooilijn</i></p> <p>Als rooilijn wordt beschouwd de scheiding tussen het privé eigendom en de wegenis of pleinen die de privé-eigendommen ontsluiten. Deze wegenis of pleinen kunnen openbaar zijn of kunnen toebehoren tot een (gemeenschappelijke) privé-eigendom.</p> <p>De rooilijn kan vastgelegd worden door de gemeenteraad op basis van een plan horende bij een stedenbouwkundige vergunning, een verkavelingsvergunning of een rooilijnplan.</p>
	<p><i>Talud</i></p> <p>Een sterk hellend en onverhard vlak (eventueel voorzien van groen) om een hoogteverschil op te vangen op het terrein of tussen gebouwen en/of constructies en het terrein.</p>
	<p><i>TAW</i></p> <p>De Tweede Algemene Waterpassing (TAW) is de referentiehoogte waartegenover hoogtemetingen in België worden uitgedrukt. Een TAW-hoogte van 0 meter is gelijk aan</p>

	<p>het gemiddeld zeeniveau bij laagwater te Oostende.</p>
	<p><i>Waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen</i></p> <p>Alle soorten verhardingsmaterialen die omwille van het materiaal of omwille van hun uitvoeringswijze een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomiet, grind, grastegels, ...</p>
	<p><i>Woonkavel</i></p> <p>Het afgebakende geheel van een goed dat in gebruik is voor wonen. Een woonkavel omvat de gebouwen en de al dan niet verharde buitenruimte dienstig voor tuin, toegangen, parkeren, ...</p>
	<p><i>Zonegrens</i></p> <p>Dit is de grens die gevormd wordt op de scheiding van twee afzonderlijke bestemmingszones waarvoor verschillende stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn.</p>

## 2. Algemene stedenbouwkundige voorschriften

Hieronder worden in tabelvorm de algemene stedenbouwkundige voorschriften weergegeven die geldig zijn voor het volledige RUP "La Corbeille", ongeacht de bestemmingszone. In de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften kunnen deze voorschriften verder gedetailleerd worden. Van de algemene stedenbouwkundige voorschriften kan afgeweken worden indien dit als dusdanig omschreven is in de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften.

De linker kolom bevat eventueel een toelichting om de verordenende voorschriften (rechter kolom) verder te verduidelijken. Deze toelichting heeft uitsluitend een informatief en geen bindend karakter.

De rechter kolom bevat de verordenende voorschriften die juridisch afdwingbaar zijn bij de ontwikkeling van het RUP.

<i>Toelichting bij de verordenende voorschriften</i>	<i>Verordenende voorschriften</i>
	<p><b>2.1 Afbakening RUP</b></p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften vullen elkaar aan en kunnen niet los van elkaar geïnterpreteerd worden. Beide hebben verordenende kracht binnen de grenzen van het plan.</p> <p>Onderstaande bepalingen zijn van kracht op het gehele plangebied. In de volgende artikels worden bijzondere bepalingen opgenomen die slechts geldig zijn voor delen van het plangebied.</p>
<p>Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient de vergunningverlenende overheid over voldoende gegevens te beschikken om de aanvraag inhoudelijk en ten gronde te kunnen beoordelen. De wettelijk vereiste inlichtingen komen daar niet altijd aan tegemoet. Om een beoordeling te kunnen maken kan een gedetailleerd inrichtingstudie met groenplan bij de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd worden. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede</p>	<p><b>2.2 Inrichting van het gebied</b></p> <p>Om de duurzame ontwikkeling te garanderen wordt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een afweging gemaakt omtrent de inrichting van het op dat ogenblik voorgestelde project ten opzichte van de inrichting van het op dat ogenblik reeds ontwikkelde deel en het op dat ogenblik nog niet ontwikkelde deel van het terrein binnen de grenzen van het RUP.</p> <p>Uit deze afweging moet blijken hoe het voorgestelde project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied</p>



ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Om optimale garanties op een kwalitatief ruimtelijk beeld van het terrein te voorzien, wordt een minimale oppervlakte aan niet bruto bebouwde noch bruto verharde oppervlakte vooropgesteld in de bestemmingszone met grondkleur KMO of gelijkaardig (inclusief bufferstroken, tuinzones ed...). Deze bepaling zorgt ervoor dat er voldoende aandacht zal zijn voor het voorzien van kwalitatieve groene stapstenen in de KMO-zone. Dit kan ondervangen worden in bufferstroken, groene stroken in de parkeer-en onbebouwde delen van de KMO-zone.

### 2.3 Bebouwingspercentage

De bruto bebouwde en/of bruto verharde oppervlakte (V) die wordt gehanteerd voor de berekening van het bebouwingspercentage, is de oppervlakte van de verticale projectie (=footprint) van de desgevallende gebouwen, constructies, verhardingen,... Overkragingen, bruggen, zwevende uitbouwen, luifels,... hebben eveneens een verticale projectie (=footprint).

De terreinoppervlakte (T) die wordt gehanteerd voor de berekeningen van het bebouwingspercentage, is de maximale oppervlakte van de bestemmingszone met grondkleur KMO of gelijkaardig (inclusief bufferstroken, tuinzones ed...) en exclusief de grondkleur groen (natuur) na de totstandkoming van het RUP.

Van onderstaande cijfers kan afgeweken worden indien het voorgestelde plan over voldoende kwaliteit beschikt en getuigt van een duurzame ontwikkeling en voor zover de minimale oppervlakte voor de groene ruimten in bestemmingszone met grondkleur KMO of gelijkaardig (inclusief bufferstroken, tuinzones ed...) gerealiseerd wordt. Er mag geen groene ruimte verloren gaan ten voordele van het bruto bebouwde en verharde deel van het terrein. Er kan dus enkel gewijzigd worden aan de verhouding tussen bruto bebouwde en bruto verharde oppervlakte.

De bruto bebouwde oppervlakte verhoudt zich op het terrein als maximum  $V/T = 0,40$  of 40%.

De bruto verharde oppervlakte verhoudt zich op het terrein als maximum  $V/T = 0,40$  of 40%.

De bruto bebouwde en bruto verharde oppervlaktes samen verhouden zich op het terrein dus als maximum  $V/T = 0,80$  of 80%.

De groene ruimten van de KMO-zone verhouden zich op het terrein als minimum  $G/T = 0,20$  of 20%.

De garanties naar uitvoering van deze duurzaamheidsprincipes kunnen mogelijk ondervangen worden door het opstellen van parkmanagement. Een parkmanagement is een instrument dat een duurzame ontwikkeling en exploitatie van een bedrijventerrein kan waarborgen. Daarin kunnen elementen opgenomen worden die niet binnen de stedenbouwkundige voorschriften kunnen opgenomen worden.

De opmaak van een parkmanagement waar de verschillende bedrijven dienen op in te tekenen en waarbij zij de gestelde voorwaarden dienen na te leven, leidt tot een duurzame inrichting en exploitatie van een bedrijventerrein.

## 2.4 Duurzaamheidsprincipes

Bij het aanleggen en inrichten van het bedrijventerrein moet rekening gehouden worden met de algemene duurzaamheidsprincipes. In het bijzonder moet rekening gehouden worden met:

- Een zuinig ruimtegebruik
- Het gebruik van duurzame materialen
- Het gebruik van duurzame energie
- Het voorzien in een duurzame waterhuishouding
- Het voorzien in noodzakelijke maar niet overbodige verlichting
- Het bouwen en exploiteren volgens het BATNEEC-principe (Best Available Technology Not Entailing Excessive Cost)

Bij het oprichten van gebouwen wordt rekening gehouden met het creëren van een harmonisch geheel waarbij de gebruikte materialen bijdragen tot een esthetisch uiterlijk. Industriële materialen worden daarbij niet uitgesloten.

Elke vergunningsaanvraag waarbij het oprichten van constructies wordt voorzien, dient minimaal te voldoen aan de vigerende verordeningen inzake opvang, hergebruik en afvoer van hemelwater. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik, vervolgens infiltratie en wanneer dat niet mogelijk is, buffering met vertraagde afvoer.

## 2.5 Waterhuishouding en –beheer

### Duurzame waterhuishouding

Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding voorop gesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden moet de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd worden. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadi's, waterpartijen, ...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opvangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.

### Behandeling afval- en hemelwater

De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater dienen te gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel. Indien er geen aansluiting op de openbare riolering of een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk is, dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of een kleine waterzuiveringsinstallatie (KWZI) te worden aangelegd. Bij de afwatering van verharde oppervlakten van de buitenruimte dienen de nodige maatregelen genomen te worden om vervuiling van het hemelwater te voorkomen.

Deze paragraaf is bedoeld voor werken die uit een watertoets voortvloeien.

**Ingrepen in het kader van integraal waterbeheer en erosiebestrijding**

In het volledige plangebied zijn toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt en voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

**Overstromingsgevoelige gebieden**

Het oprichten van nieuwe constructies in effectief overstromingsgevoelige gebieden is uitsluitend toegelaten wanneer de vloerпас voorzien wordt op overstromingsvrij niveau. Ondergrondse constructies zijn niet toegestaan. Grondverzet is in overstromingsgevoelige gebieden uitsluitend toegestaan voor zover de grondbalans neutraal blijft. Het oprichten van nieuwe constructies mag geen invloed hebben op de bestaande waterhuishouding, het waterbergend vermogen van het terrein noch op het overstromingsregime van het terrein en de omliggende percelen.

Voor bestaande bebouwing en verhardingen gelden de bepalingen zoals opgenomen in de verschillende zones.

Door de realisatie van een integraal toegankelijke samenleving waarin iedereen op een autonome manier kan participeren en functioneren, draagt bij tot gelijke kansen voor iedereen.

**2.6 Toegankelijkheid**

Bij het oprichten van gebouwen en het inrichten van het gemeenschappelijk / publiek domein, dient rekening gehouden te worden met de geldende regelgeving inzake toegankelijkheid.

Elke vergunningsaanvraag zal aan de geldende regelgeving inzake toegankelijkheid getoetst worden en alle werken dienen overeenkomstig deze regelgeving uitgevoerd te worden.

Bij de aanleg van de wegen is aandacht voor verkeersveiligheid voor de zwakke weggebruiker aangewezen.

**2.7 Verhardingen**

Verhardingen dienen tot een minimum beperkt te worden. Bovendien moeten de noodzakelijke verhardingen in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende en/of halfverharde (natuurlijke) materialen. Uitzondering hierop zijn de noodzakelijke verhardingen die omwille van milieutechnische redenen of toegankelijkheidsvoorschriften niet in waterdoorlatende materialen mogen of kunnen aangelegd worden.

Het aanleggen van afgescheiden fietspaden is aangewezen over het traject dat de fietsers dienen te volgen waarbij een duidelijke signalisatie voor de fietsers wordt voorzien.

Voor de voetgangers zijn duidelijke looplijnen op de gemeenschappelijke parkings aan te bevelen.

## 2.8 Parkeerfaciliteiten

Bij een maximale ontwikkeling van het RUP dienen minimaal 914 parkeerplaatsen voorzien te worden.

Hiervan kan afgeweken worden voor zover de aanbevolen parkeernormen (= per 100m<sup>2</sup> bruto bebouwde oppervlakte) gevolgd worden:

- KMO : 0,9
- Retail: 2
- Recreatie: 1,5
- KMO met buitenactiviteit: 0,5
- Wonen en horeca: geen, is complementair

## 2.9 Waterlopen

Binnen het plangebied zijn volgens de Vlaams Hydrografische Atlas geen waterlopen gelegen. Ten noorden van het plangebied is de rivier de Grote Nete gelegen, een bevaarbare waterloop.

Binnen de Afbakening van de Gebieden voor Natuurlijke en Agrarische Structuur (AGNAS), worden verschillende zones langsheen de waterloop voorzien voor het bergen van overstromingswater.

Het hemelwater afkomstig van de op te richten gebouwen en constructies, mag op geen enkele manier het bergingsvermogen van de Netevallei in negatieve zin beïnvloeden.

Elk mogelijk contact tussen vervuild water afkomstig van het terrein en het rivierwater moet vermeden worden.

Elke vergunningsaanvraag moet in overeenstemming zijn met de geldende richtlijnen van de bevoegde diensten.

## 2.10 Groenaanleg

Ter indicatie kunnen volgende bomen en struiken aangewezen zijn voor het aanleggen van groen over het gehele bedrijventerrein:

Boswilg (*salix carprea*)  
 Eenstijlige meidoorn (*crataegus monogyna*)  
 Es (gewone) (*fraxinus excelsior*)  
 Gelderse roos (*viburnum opulus*)  
 Gewone vlier (*sambucus nigra*)  
 Hazelaar (*corylus avellana*)  
 Hulst (*ilex aquifolium*)  
 Kamperfoelie (*lonicera*)  
 Kraakwilg (*salix fragilis*)

Het niet-bebouwde en onverharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig onderhouden. De groenaanleg heeft een afschermende en esthetische functie en vormt een bindend en geleidend element binnen het bedrijventerrein.

De aanplantingen dienen uitgewerkt te worden in een globaal concept en dienen te bestaan uit streekeigen hout en groen.

De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen na de voltooiing van de bouwwerken. Bovendien moet de eigenaar of uitbater van het bedrijf instaan voor de instandhoudings- en vervangingswerken in de groenstrook. De groenaanleg evenals het latere onderhoud ervan zal een integrerend deel van de stedenbouwkundige vergunning uitmaken.

Aanplantingen dienen te gebeuren in diverse hoogtes en

Schietwilg (salix alba)  
 Sleedoorn (prunus spinosa)  
 Tweestijlige meidoorn (crataegus laevigata)  
 Vuilboom (rhamnus frangula)  
 Wilde gagel (myrica gale)  
 Wilde kardinaalsmuts (euonymus europaeus)  
 Wilde liguster (ligustrum vulgare)  
 Wilg (salix sp.)  
 Wintereik (quercus petraea)  
 Winterlinde (tilia cordata)  
 Witte els (alnus incana)  
 Zachte berk (betula pubescens)  
 Zomereik (quercus robur)  
 Zwarte bes (ribes nigrum)  
 Zwarte els (alnus glutinosa)  
 ...

vormen. Beplantingen dienen uitgevoerd te worden op basis van volgende principes:

- Een gemengde aanplanting van diverse hoogtes en vormen.
- Een mengeling van hoogstammige bomen en van struiken / struwelen van diverse streekeigen soorten die in de omgeving nog voorkomen, gelet op de aanwezigheid van de vallei, het natuur- en bosgebied en afhankelijk van de bodemeigenschappen. Een invulling van minimum 10% wintergroene struiken is verplicht.

Om de migratie van de fauna te bevorderen is het aangewezen om verschillende vruchtendragende en bloeiende soorten aan te brengen, bv. bessen, noten, wilde appels, honingvoortbrengende soorten, ...

**2.11 Geluid en trillingen**

Geluids- en trillinghinder moet tot een minimum beperkt worden. De nodige maatregelen dienen genomen te worden om installaties die trillingen veroorzaken, te plaatsen op een trillingvrije ondergrond. Geluidshinder moet tot een minimum beperkt worden door geluidsbronnen in pandig te voorzien en te vermijden dat gevelopeningen nabij geluidsbronnen gericht zijn naar de omgeving van het bedrijventerrein.

De van toepassing zijnde milieukwaliteitsnormen en richtwaarden voor geluid in de bedrijvenszone dienen gerespecteerd te worden.

De motoren van vrachtwagens dienen tijdens het laden en lossen stilgelegd worden van zodra dit mogelijk is.

De machines en voertuigen dienen regelmatig onderhouden en op hun goede werking gecontroleerd te worden.

Geurhinder is een subjectief gegeven. In woonomgevingen zijn verschillende activiteiten echter wel mogelijk, ook zij kunnen geurhinder verspreiden. Daarom wordt een onderscheid gemaakt.

De geur van een bakkerij wordt bv als niet hinderlijk beschouwd, de geur van mestverwerking wel.

**2.12 Geur**

Bedrijven die de luchtkwaliteit verstoren of storende geurhinder veroorzaken worden uit het bedrijventerrein geweerd. Enkel bedrijven die voldoende maatregelen treffen om de verstoring van de luchtkwaliteit of geurhinder te vermijden, worden toegestaan.

**2.13 Stof**

Bedrijven die tijdens de exploitatie stof kunnen veroorzaken voor de omgeving, zijn ertoe gehouden om voldoende maatregelen te voorzien om stofhinder te vermijden. Deze

	<p>maatregelen dienen ten allen tijde operationeel te zijn en worden ingeschakeld zodra er stofhinder kan ontstaan voor de omgeving en voor de bestaande en/of nieuwe bedrijfsactiviteiten binnen de bedrijvenzone.</p>
<p>Oppervlakkige afgravingen van teelaarde zullen in de meeste gevallen niet aanschouwd worden als aanzienlijk.</p>	<p><b>2.14 Archeologisch erfgoed</b></p> <p>Voor de aanvang van alle bouwwerken die aanzienlijke bodemingrepen vereisen, dient men de mogelijkheid tot archeologische prospectie te verzekeren conform de richtlijnen van de bevoegde diensten.</p>
<p>Lichtvervuiling is een aspect dat niet altijd aan bod komt. Omwille van de insnijding van het bedrijventerrein in de vallei van de Grote Nete, is het van belang om hier de nodige aandacht aan te geven. Ondanks het feit dat het terrein zal voorzien worden van een volwaardige groene bufferstrook, moet elk nadelig effect op de migratie van fauna en flora maximaal vermeden worden.</p> <p>Rondom het bedrijventerrein komt een volwaardige groene bufferzone. Om het bedrijventerrein af te schermen wordt de voorkeur gegeven aan het aanbrengen van houtkanten en waterpartijen om de</p>	<p><b>2.15 Constructies</b></p> <p><b>Verlichting</b></p> <p>Het plaatsen van verlichting is toegestaan. Bij de inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting,...) dient rekening gehouden te worden met de privacy van de omwonenden, de visuele beleving van het gebied vanop de aanliggende wegenis en de natuurlijke en landschappelijke waarden.</p> <p>Verlichting die op een bepaalde hoogte dient geplaatst te worden, moet naar de grond gericht zijn en geplaatst worden op een beperkte hoogte zonder daarbij de bedrijfsactiviteiten te verstoren.</p> <p>Publiciteit mag uitsluitend extern en lokaal verlicht worden. Verlichting die storend is voor de omgeving, is niet toegestaan. Hiervan kan afgeweken worden voor het aanbrengen van publiciteit ter hoogte van de Stationsstraat.</p> <p>In zones die aansluiten op zones met hoge natuurlijke waarden dient verlichting maximaal vermeden te worden. Indien de plaatsing van verlichting toch noodzakelijk of opportuun is, wordt geopteerd voor systemen met bewegingsmelder en bescheiden lichtsterkte.</p> <p>Langsheen de straten dient de verlichting gedoofd te worden tussen 22 en 6u. Hiervan kan omwille van veiligheidsaspecten afgeweken worden. Ook wanneer er zich buitengewone en tijdelijke activiteiten voordoen op het terrein, kan hiervan afgeweken worden.</p> <p>De verlichting op de benutte buitenruimtes van de bedrijfskavels dient gedoofd te worden tussen 22 en 6u tenzij gebruik gemaakt wordt van verlichting met bewegingsmelder.</p> <p><b>Afsluitingen</b></p> <p>Wanneer het bedrijventerrein wordt opgesplitst in verschillende bedrijfskavels bestaat mogelijk ook de behoefte om op de onderlinge kavelgrenzen een afsluiting te plaatsen. Deze afsluitingen bestaan uit palen en draad, eventueel voorzien van groen, met een maximum hoogte van 3m. In functie van de verkeersveiligheid kan het aangewezen zijn om de maximum</p>

<p>faunapasseerbaarheid van het gebied te garanderen.</p>	<p>toegelaten hoogte terug te brengen.</p> <p>Tussen de bufferzone en het bedrijventerrein komt geen afsluiting tenzij de noodzaak ervan kan aangetoond worden. Zo kunnen veiligheidsredenen aan de basis liggen van het plaatsen van een afsluiting. In elk geval dient er in dergelijke situatie over gewaakt te worden dat de fauna passeerbaarheid van het gebied niet in het gedrang komt.</p>
<p>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</p> <p>Bij de opmaak van een parkmanagement kan rekening gehouden worden met een duurzame mobiliteitsinrichting waarbij rekening wordt gehouden met een duurzame inrichting zoals beschreven onder 6.1.5 van het MOBER</p>	<p><b>2.16 Constructies en gebouwen voor openbaar nut en/of collectief gebruik</b></p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn constructies en gebouwen voor openbaar nut, collectief gebruik en/of daarmee vergelijkbaar gebruik toegestaan in alle bestemmingszones.</p> <p>Het kan bv gaan om wegenis, pleinen, elektriciteitscabines, infrastructuur voor mobiele telefonie en/of internet, constructies ten behoeve van collectieve wateropvang en – zuivering, ...</p> <p>De wegenis en pleinen moeten voorzien worden van veilige fietsvoorzieningen (bv. fietsstroken) en looplijnen voor de voetgangers.</p>
	<p><b>2.17 Doorwerking van het RUP op het terrein</b></p> <p>Voorliggend RUP zal zijn doorwerking kennen op het terrein door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Te fungeren als toetsingskader voor het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen.</li> <li>• Te fungeren als wettelijke basis om op te treden op het terrein bij de vaststelling van overtredingen.</li> </ul>
	<p><b>2.18 Verhouding van het RUP ten aanzien van besluiten van hogere overheden</b></p> <p>Alle bepalingen die binnen dit RUP zijn opgenomen dienen getoetst te worden aan de geldende besluiten van de hogere overheden. Indien er een strijdigheid met deze besluiten zou zijn of zou ontstaan, dienen de bepalingen van de besluiten van de hogere overheden gerespecteerd te worden.</p>
	<p><b>2.19 Bestaande gebouwen of constructies</b></p> <p>Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen of constructies die gelegen zijn binnen de planperimeter maar in strijd zijn met de algemene en bijzondere stedenbouwkundige voorschriften, mogen in hun huidige staat bewaard blijven.</p> <p>Het is toegelaten om aan deze gebouwen en constructies onderhoudswerken en kleine verbouwingswerken uit te voeren.</p>

Wanneer de gebouwen of constructies worden verwijderd met het oog op heropricting of heropbouw, dienen de geldende stedenbouwkundige voorschriften gevolgd te worden.

Een parkmanagement is een instrument dat een duurzame ontwikkeling en exploitatie van een bedrijventerrein kan waarborgen. Daarin kunnen elementen opgenomen worden die niet binnen de stedenbouwkundige voorschriften kunnen opgenomen worden.

De opmaak van een parkmanagement waar de verschillende bedrijven dienen op in te tekenen en waarbij zij de gestelde voorwaarden dienen na te leven, leidt tot een duurzame inrichting en exploitatie van een bedrijventerrein.

## 2.20 Parkmanagement

Indien wordt voorzien in het opstellen van een parkmanagement moet rekening gehouden worden met volgende elementen die zouden opgelegd kunnen worden aan de bedrijven die zich op site "La Corbeille" willen vestigen:

- Tijdens de aanleg- en exploitatiefase moeten de motoren van de vrachtwagens gedurende het laden en lossen stilgelegd worden;
- Tijdens de aanleg- en exploitatiefase moeten de machines en voertuigen regelmatig onderhouden worden en op hun goede werking gecontroleerd worden
- Bij droog weer dienen voldoende voorzieningen (besproeiingen van het terrein) aangebracht te worden om stofhinder voor de omgeving te vermijden
- ...

Voor het onderhoud van de delen die overgedragen worden aan de gemeentelijke overheid, dienen de gepaste overeenkomsten opgesteld te worden.



### 3. Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Hieronder worden in tabelvorm de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften weergegeven die geldig zijn voor elke afzonderlijke bestemmingszone binnen het RUP. De gebiedscategorie geeft aan onder welke categorie van gebiedsaanduiding de bestemming behoort. De bijzondere stedenbouwkundige voorschriften zijn een aanvulling op de algemene stedenbouwkundige voorschriften.

Een bestemming in overdruk is een bestemming die geldt bijkomend aan een basisbestemming en ook eigen bijkomende voorschriften bevat. De gebiedscategorie blijft evenwel dezelfde als deze van de basisbestemming.

De bijzondere stedenbouwkundige voorschriften kunnen uitsluitend afwijken van de algemene stedenbouwkundige voorschriften indien dit expliciet omschreven is in de bijzondere voorschriften.

De linker kolom bevat eventueel een toelichting om de verordenende voorschriften (rechter kolom) verder te verduidelijken. Deze toelichting heeft uitsluitend een informatief en geen bindend karakter.

De rechter kolom bevat de verordenende voorschriften die juridisch afdwingbaar zijn bij de ontwikkeling van het RUP.

<i>Toelichting bij de verordenende voorschriften</i>	<i>Verordenende voorschriften</i>
<b>Art. 1</b>	<b>Artikel 1 Zone voor KMO</b>
	Gebiedscategorie bedrijvigheid
<p>Het RUP beoogt de herinrichting en herstructurering van de site. Hierbij wordt gestreefd naar een mix van mogelijke KMO functies die compatibel zijn met de ligging van de site in de kern van Westmeerbeek.</p>	<p><b>Art. 1.1 Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor bedrijven van lokaal belang met 1 van de volgende activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;</li> <li>• Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;</li> <li>• Kleinschalige op- en overslag, voorraadbeheer, kleinschalige groepage, kleinschalige fysieke distributie en groothandel.</li> </ul> <p>Inrichtingen die als gevolg van de toepassing van de milieuwetgeving vallen onder de vergunningscategorie klasse I, zijn in principe toegelaten voor zover ze niet strijdig zijn met overige beperkingen van dit artikel. Het kan gaan om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een transportbedrijf met beperkte overslag of andere beperkte logistieke activiteiten</li> <li>• Opslag van inerte materialen en grond</li> <li>• Opslag van gevaarlijke stoffen (zoals verven, vernissen, inkten, metaalpoeders en analoge stoffen)</li> <li>• Reproductie en duplicering van audiovisuele communicatie,</li> <li>• Garagewerkplaats met carrosserie-activiteiten</li> </ul>

- ...

### **Worden uitgesloten**

Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken en waarvoor een veiligheidsrapport vereist is als gevolg van de toepassing van de milieuwetgeving, zijn niet toegelaten.

Inrichtingen die als gevolg van de toepassing van de milieuwetgeving als hinderlijk voor de omgeving beschouwd dienen te worden, zijn niet toegelaten tenzij anders vermeld in het typevoorschrift per zone. Het gaat hier om bijvoorbeeld:

- Een slachterij
- Een grootschalig transportbedrijf (inclusief logistieke functies)
- Zware industrie
- Betoncentrale
- Breekwerf
- Overslag
- Petrochemie en andere (anorganisch- of organisch-) chemische installaties
- Chemische industrie
- Verwerking van afval met het oog op een definitieve verwijdering
- Verwerken / bewerken in open lucht
- Inrichtingen voor het fabriceren en verwerken van pesticiden
- Uitsluitend verkoop aan particulieren tenzij hierna anders bepaald
- ...

Deze lijst is niet limitatief en geeft uitsluitend aan in welke zin een aanvraag kan beoordeeld worden.

### **Afwijkingsmogelijkheden**

Onafhankelijk van de hierna vermelde bepalingen in art. 1.1.1 t.e.m. 1.1.7 kan het College van Burgemeester en Schepenen, op gemotiveerd verzoek middels een schriftelijke nota en na een openbaar onderzoek, onderstaande afwijkingen toestaan indien de goede ruimtelijke ordening van het gebied hierbij wordt gerespecteerd.

Afwijkingen zoals bedoeld in bovenstaande paragraaf kunnen uitsluitend toegestaan worden indien de bestemming KMO binnen het RUP voor minstens 50% is gerealiseerd of in uitvoering is van een afgeleverde vergunning. Deze invulling

dient aangetoond te worden in het gemotiveerd verzoek middels een schriftelijke nota aan het College van Burgemeester en Schepenen.

- Individuele kantoren met een maximale bruto vloeroppervlakte van minimaal 250m<sup>2</sup> en maximaal 1.000m<sup>2</sup>. Het totaal aantal individuele kantoorgelegenheden binnen het gehele plangebied van het RUP bedraagt maximaal 1.000m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte.
- Functies, andere dan individuele kantoren, die omwille van hun schaal (minstens 500m<sup>2</sup>) en impact (bv. een verkeer genererende functie) bij voorkeur niet meer in het woonweefsel worden georganiseerd.

**Art. 1.1.1 Complementaire voorzieningen**

Complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het lokale bedrijventerrein, zijn toegelaten (vb: tankstation, gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, bank-/postloket, car/truckwash, kinderdagverblijf ...). Deze activiteiten kunnen enkel toegestaan worden voor zover de relatie met en in functie van de KMO-functie aangetoond is en mogen niet op zichzelf bestaan.

**Art. 1.1.2 Zorg ondersteunende functies**

Het voorzien van activiteiten voor zorg ondersteunende functies, bijzondere tewerkstelling en dierenwelzijn zijn toegelaten. Daarbij wordt elke zorgverblijfsfunctie voor personen (zoals bejaardenhome, verzorgingstehuis voor mindervaliden, ...) uitgesloten.

**Art. 1.1.3 Kantoren en toonzalen**

Kantoren en toonzalen met beperkte bruto vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De oppervlakte van deze beide functies zijn ondergeschikt aan de hoofdactiviteit. Toonzalen mogen maximaal 20% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau deze worden ingericht. De toonzaaloppervlakte mag maximaal 1000 m<sup>2</sup> zijn. Toonzalen mogen niet vrijstaand van de hoofdgebouwen worden opgericht. Wanneer er onvoldoende parkeermogelijkheden zijn op de aan te leggen wegenis, dient op het perceel voorzien te worden in voldoende parkeerfaciliteiten. Het voorzien van verschillende kantoren in functie van de op de bedrijvensite aanwezige bedrijfsactiviteiten in 1 gebouw of in een deel van een gebouw is mogelijk omwille van onder meer duurzaamheidsaspecten.

**Art. 1.1.4 Groene energie**

Inrichtingen voor het produceren van hernieuwbare energie in functie van de gevestigde activiteiten, al dan niet gemeenschappelijk, zijn toegelaten voor zover ze geen autonome activiteit uitmaken en voor zover geen hernieuwbare energie wordt opgewekt exclusief voor activiteiten die zich

Zorg ondersteunende functies zijn activiteiten die worden aangeboden aan zorgaanbieders en personen die nood hebben aan medisch advies, medisch materiaal, ...

Bijzondere tewerkstelling kadert in tewerkstellingsactiviteiten die georganiseerd worden voor mensen met een motorische en/of fysieke beperking.

Dierenwelzijn kadert in opvang en verzorging van dieren.

Onder bewakingspersoneel kan worden verstaan: de conciërge of bewaking voor grote bedrijven; voor familiale en kleinere bedrijven kan het ook een lid van het kaderpersoneel, de eigenaar of de uitbater zelf zijn.

Er zal een parkmanagement worden opgesteld in functie van het beheer van de gemeenschappelijke delen van het terrein. Voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen en voor de bewaking van het bedrijventerrein, is het aangewezen dat een conciërge wordt aangesteld voor het gehele bedrijventerrein. Hiervoor is het noodzakelijk dat een conciërgewoning op het terrein kan worden voorzien.

buiten de contour van het RUP bevinden.

#### **Art. 1.1.5 Noodzakelijke huisvesting**

Inrichtingen voor de noodzakelijke huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 175 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten voor zover het gaat om bedrijfsactiviteiten waarvan de oppervlakte minimum 1 500 m<sup>2</sup> beslaat.

Zo deze noodzakelijkheid aan huisvesting bewezen is, is het aanvaardbaar dat een ruimte wordt voorzien voor huisvesting (van het bewakingspersoneel). Dit wijst erop dat de ruimte voor huisvesting een geïntegreerd geheel moet uitmaken met de KMO-activiteit.

De ruimte voor huisvesting moet gebonden zijn aan het bedrijf en moet volledig geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw. Het afzonderlijk inplanten van een bedrijfswoning is niet toegelaten. De bedrijfswoning moet noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering en in functie van de veiligheid, de bewaking en de goede werking van het bedrijf. Dit betekent dat de afzonderlijke inplanting van een bedrijfswoning (niet constructief gekoppeld aan het eigenlijke bedrijfsgebouw) niet kan worden toegestaan.

#### **Art. 1.1.6 Beheer van het terrein**

In functie van de beheer van het terrein is 1 conciërgewoning, zijnde een woning niet rechtstreeks gerelateerd aan de gevestigde bedrijven maar gerelateerd aan het algemeen beheer van het bedrijventerrein, van maximaal 175 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte toegelaten in de zone die ook particulier wonen toelaat (art. 3) Het gaat om een niet-grondgebonden woning. Voor het opstellen van het nodige materieel voor het onderhoud van het terrein, zal voldoende stallings- en opslagruimte kunnen voorzien worden binnen de bedrijfsgebouwen.

### **Art. 1.2 Inrichting**

#### **Art. 1.2.1 Algemeen**

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. Daarbij wordt minstens gedacht aan:

- Het optimaal gebruiken van de bedrijfskavels, echter rekening houdend met de verplichtingen inzake veiligheid;
- De mogelijkheid om bepaalde diensten onder te brengen in gemeenschappelijke gebouwen op het bedrijventerrein;
- Het groeperen en organiseren op het bedrijventerrein van parkeermogelijkheden voor de gebruikers en

<p>Elk bedrijf moet instaan voor de eigen behoeften aan parkeervoorzieningen, dit zowel voor bedrijfswagens, voertuigen personeel als voor bezoekers.</p> <p>Parkeervoorzieningen kunnen daarbij niet in de groenbuffers worden gerealiseerd.</p> <p>Bij de inrichting wordt het STOP- principe (duurzaam, geïntegreerd en beheer gericht mobiliteitsbeleid) nagestreefd en worden faciliteiten voorzien voor de verschillende vervoersmodi.</p> <p>Bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning zal beoordeeld worden of het gevraagde aantal parkeerplaatsen ruimtelijk te</p>	<p>bezoekers.</p> <p>Het bedrijventerrein zal ontwikkeld en beheerd worden door de zorgen of in opdracht van de grondeigenaar(s). Doel hierbij is een maximale kwalitatieve ontwikkeling na te streven.</p> <p>Voor het voorzien van instellingen voor bijzondere tewerkstelling, kan, indien noodzakelijk, afgeweken worden van onderstaande voorschriften.</p> <p><b>Art. 1.2.2 Verkavelingsvoorschriften</b></p> <p>In uitvoering van het RUP kunnen er op basis van een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning wegen worden aangelegd. Indien de aanleg gebeurt op basis van een stedenbouwkundige vergunning dient steeds een globaal beeld van de ontsluiting van het bedrijventerrein bij de aanvraag tot vergunning te worden gevoegd. Bij herverkaveling staan de nieuwe kavelgrenzen loodrecht op de bestaande rooilijn, mogelijk uitgezonderd de te behouden kavelgrenzen in aansluiting op niet in de verkaveling opgenomen percelen. Van deze bepaling kan gemotiveerd afgeweken worden op basis van de vorm van het bestaande perceel of de ligging van het nieuw te creëren perceel.</p> <p>Herverkaveling kan slechts worden toegestaan voor de totaliteit van een samenhangend bedrijfsgebied. Dit betekent dat geen vergunningen zullen worden afgeleverd voor nieuwe bedrijfsvestigingen als er geen duidelijk beeld is over de percelering en inrichting van de totaliteit van de betrokken zone, ook niet voor delen binnen een bestaand bedrijf of voor delen van geclusterde bedrijven.</p> <p><b>Art. 1.3 Gebouwen en constructies</b></p> <p><b>Art. 1.3.1 Algemeen</b></p> <p>De oprichting van constructies en gebouwen die rechtstreeks verband houden met de bestemming van het gebied zijn toegelaten. Er wordt naar een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste hedendaagse vormgeving gestreefd. Een zuinig ruimtegebruik wordt voorop gesteld waarbij de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen voorop wordt gesteld. Dit zuinig ruimtegebruik uit zich tevens door een maximale benutting en verdichting van de beschikbare oppervlakte.</p> <p>Bedrijfsgebouwen worden gegroepeerd gebouwd (gekoppeld of geschakeld). Het optrekken van gebouwen met meerdere bouwlagen is hierbij wenselijk. Voor de inrichting van een bedrijfswoning en kantoren wordt de verplichting opgelegd om deze te integreren in het bedrijfsgebouw. Bedrijfswoningen en kantoren worden zo veel mogelijk in een tweede bouwlaag ondergebracht.</p> <p>Van deze voorschriften kan afgeweken worden indien dit uitdrukkelijk aangetoond wordt op basis van veiligheids-, toegankelijkheids- of andere (o.a. technische) vereisten eigen aan de activiteit of omwille van verordenende regelgeving ter</p>
--	--

<p>verantwoorden is.</p> <p>In functie van zuinig ruimtegebruik wordt gestreefd naar een optimale benutting van het bedrijventerrein. Om dit te garanderen worden minimale bebouwingspercentages voor de bruto bebouwde en bruto verharde oppervlakte vastgelegd.</p> <p>Om een optimale beoordeling te kunnen maken kan een inrichtingsplan bij de stedenbouwkundige aanvraag toegevoegd worden, waarbij de ligging van de bouwlijn kan bepaald en beoordeeld worden op basis van de visie voor het gehele gebied.</p> <p>In het kader van een zuinig en optimaal ruimtegebruik wordt gestreefd naar integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen en indien mogelijk het koppelen van de bedrijfsgebouwen.</p>	<p>zake.</p> <p><b>Art. 1.3.2 Terreinbezetting</b></p> <p>Minimum twee/derde van de bouwstrook van een kavel dient te worden bezet met bedrijfsgebouwen, infrastructuur of verharding. Er mag dus met andere woorden slechts maximum 1/3 van de bouwstrook van een kavel onbenut blijven.</p> <p>In het noorden van de bestemmingszone "Zone voor KMO" (Art. 1) bevindt zich een watergevoelig gebied waar de bebouwings- en verhardingsgraad van het terrein moeten aangepast worden in functie van een optimale waterhuishouding.</p> <p><b>Art. 1.3.3 Plaatsing gebouwen en constructies</b></p> <p><b>Plaatsing t.o.v. de rooilijn</b></p> <p>Bij de inplanting van de gebouwen dient rekening gehouden te worden met een goede toegankelijkheid vanaf de publieke weg en dienen indien nodig de noodzakelijke parkeervoorzieningen aangebracht te worden op een vanaf de publieke weg goed bereikbare plaats.</p> <p>De inplanting van de gebouwen mag nergens aanleiding geven tot onvoldoende zichtbaarheid vanaf de publieke weg of mogelijke aanleiding geven tot enige verkeersonveiligheid.</p> <p>Laad- en loskades dienen op voldoende afstand van de publieke weg aangebracht te worden opdat bij het laden en het lossen van vrachtwagens het verkeer binnen het bedrijventerrein niet gehinderd wordt.</p> <p>Problemen met ontsluiting mogen niet afgewenteld worden op het openbaar domein.</p> <p><b>Plaatsing t.o.v. de andere kavelgrenzen en zonegrenzen</b></p> <p>De plaatsing van gebouwen tot de zijdelingse en achterste kavelgrenzen en zonegrenzen bedraagt minimum 4m, uitgezonderd wanneer de gebouwen gekoppeld worden opgericht. In dat laatste geval wordt de afstand tot de kavelgrens herleid tot 0m.</p> <p>Wanneer een vergunning wordt verleend voor het bouwen tot op de zij- of achterste kavelgrens dan wordt voor de aanpalende kavel de verplichting opgelegd te bouwen tot op de gemeenschappelijke kavelgrens.</p> <p>Gekoppelde bebouwing kan niet worden opgericht indien omwille van de brandveiligheid een afstand tussen de gebouwen wordt gevraagd.</p> <p><b>Art. 1.3.4 Afmetingen van gebouwen en constructies</b></p> <p>Het hoogste punt van ieder bedrijfsgebouw bedraagt minimum 5 meter en maximum 12 meter gemeten vanaf 11mTAW (dus minimum 16m TAW en maximum 23m TAW) tenzij hierna anders bepaald. De minimum kroonlijsthoogte bedraagt aan de bovenzijde 5m. De dakvorm is vrij voor zover de bouwhoogte</p>
---	---

(hoogste punt) gerespecteerd wordt.

Afwijkingen op de bouwhoogtes kunnen toegestaan worden voor zover dit op vergunningsniveau omstandig wordt gemotiveerd, omwille van het aanbrengen van een architecturaal accent, in functie van de gravitaire afvloeiing van hemelwater of in functie van de noodwendigheden voor de beoogde bedrijfsvoering. Bij de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal er evenwel over gewaakt worden dat de gevraagde afwijking niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

De maximale bouwhoogte is niet van toepassing voor silo's, schoorstenen, antennes en andere technische uitrustingen die noodzakelijk zijn voor de activiteiten die in de gebouwen worden uitgeoefend, of die in functie van een duurzame bedrijfsvoering worden opgericht.

Voor het plaatsen van technische installaties die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gebouw kan van de maximum bouwhoogte afgeweken worden, indien de installatie zich uitstrekt over een beperkte oppervlakte van het dak, met een max. van 75 m<sup>2</sup> of 10% van de totale dakoppervlakte van het gebouw. De hoogte ervan wordt afgestemd op de hoogte van het bedrijfsgebouw.

Bij gekoppelde of geschakelde bebouwing dient de kroonlijsthoogte en de dakvorm op elkaar afgestemd te zijn zodat een eenheid in vormgeving tot stand kan komen, zowel aan de voorgevel als aan de achtergevel. Hiervan kan beperkt afgeweken worden voor zover een harmonische overgang wordt gerealiseerd.

Per bouwblok is de eerst ingediende en afgeleverde stedenbouwkundige vergunning maat- en richtinggevend voor de overige te beoordelen aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen.

#### **Art. 1.3.5 Welstand van de gebouwen**

De gebruikte materialen dienen zowel esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn. Voor de gevels komen onder andere baksteen, gevelsteen, natuursteen, sierbeploistering, zichtbeton, metaal, aluminium en kunststof in aanmerking. Het gebruik van hout met een duurzaamheidslabel wordt voorop gesteld.

Voor de dakbekleding kunnen onder meer bitumineuze materialen, roofing of kunststof voor platte daken, pannen, leien, koper, zink of kunststof voor zadeldaken en koper of zink voor gebogen daken gebruikt worden. Ook "groene" daken zijn toegestaan.

Het materiaalgebruik is voor gekoppelde en geschakelde bebouwing gelijk of minstens harmonisch wat betreft textuur, uitzicht en kleur.

Het bedrijventerrein is achter het bestaande woonlint gelegen en zal quasi onzichtbaar zijn ter hoogte van de Stationsstraat. Het bedrijventerrein moet een eigen identiteit krijgen en moet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg ter hoogte van de inrit. Het voorzien van gebouwen met een bijzonder karakter of informatieborden kan hierbij een ondersteuning zijn.

**Art. 1.3.6 Gebouwen en constructies met bijzondere waarde**

Ter hoogte van de toegang tot het bedrijventerrein kan een gebouw en/of constructie opgericht worden dat qua vormgeving en architectuur afwijkt van het gangbare straatbeeld. Om dit te realiseren kan afgeweken worden van de opgelegde principes voor de inplanting en welstand van gebouwen en constructies voor zover rekening wordt gehouden met een esthetische vormgeving en duurzaam materiaalgebruik.

**Art. 1.3.7 Bijzondere gebouwen en constructies**

Het oprichten van panelen voor de opwekking van energie of warmte is toegestaan zover ze geïntegreerd worden in het dakvlak bij een schuin dak (als dakbedekking zelf of enkele centimeters boven het bestaande dak) of voor zover de installatie zich bevindt op min. 1m afstand van de dakrand en niet meer dan 2 meter boven de dakrand komt bij een plat dak. Voorbeelden van dergelijke constructies zijn: zonnepanelen, zonneboilers, ...

Uitkragende constructies boven een bouwrijpe strook die volledig op de gevelwand steunen, zijn toegelaten. Ter hoogte van de voorgevels dienen deze uitkragingen op een duurzame en harmonische wijze aangebracht te worden. Constructies die storend zijn voor het architecturaal geheel (zoals zonnetenten), worden niet toegestaan. Een uitkraging uit de gevelwand mag nooit meer dan 2m uit de gevelwand bedragen. Bij gesloten bebouwing mag het architecturaal geheel niet uit het oog verloren gaan.

Het oprichten van schotelantennes en zendmasten ed. is toegestaan, op of los van de bedrijfsgebouwen. Het plaatsen van een zendmast, inclusief de ruimte voor de bijhorende apparatuur, gebeurt op min. 50m afstand ten opzichte van de aangrenzende bufferstroken en het natuurgebied.

**Art. 1.4 Aanleg van het terrein**

Een zuinig ruimtegebruik geniet de voorkeur. In de onbebouwde ruimte mogen geen afval(stoffen) gestort worden en dient rekening te worden gehouden met de toegankelijkheid voor hulpdiensten.

**Art.1.4.1 Opslag**

Elk bedrijf kan beschikken over onbebouwde ruimte in open lucht, dienstig als stapelplaats, opslag van materialen, noodzakelijke toegangen tot gebouwen, los- en laadkades, ruimte voor het uitstallen van voor verhuur of verkoop bestemde producten, ...

Deze onbebouwde ruimtes kunnen geenszins benut worden voor het uitoefenen verkoopsactiviteiten met uitzondering van wat vermeld is in volgende artikels.

**Art.1.4.2 Parkeervoorzieningen**

Bij de aanleg van parkeervoorzieningen dient voldoende



aandacht te gaan aan het aanleggen van (overdekte) fietsenstallingen. Het aantal stalplaatsen voor fietsers bedraagt minimum 10% van het totaal aantal aan te leggen stalplaatsen voor wagens. Fietsenstallingen worden zo dicht mogelijk bij de gebouwen geplaatst en worden bij voorkeur overdekt. Er wordt bovendien ook voorzien in aangepaste fietsenstallingen: voor elektrische fietsen worden laadpalen voorzien, voor fietsen met fietskar worden bredere fietsvoorzieningen aangebracht.

Het aantal parkeervoorzieningen staat in relatie tot de oppervlakte en de activiteiten van de bedrijvigheid en zal worden afgetoetst op niveau van de vergunningsaanvraag.

### **Groenstructuren parkeerplaatsen**

De ruimtes die niet als parkeerzone kunnen aangewend worden, dienen als groene ruime ingericht te worden met streekeigen en standplaatsgeschikte struiken waarvan de hoogte beperkt blijft om de zichtbaarheid niet te hinderen.

#### **Art.1.4.3 Reliëfwijzigingen**

Reliëfwijzigingen zijn toegelaten als deze beperkt worden tot hetgeen nodig is voor het functioneren van de bedrijfsactiviteiten en in functie van een optimale waterbeheersing.

#### **Art.1.4.4 Publiciteit**

Publicitaire voorzieningen zijn toegelaten en dienen zich te beperken tot de bekendmaking van de bedrijvigheid die op die plaats uitgeoefend wordt. De constructies moeten vervaardigd zijn uit duurzame materialen. Volgende bepalingen gelden hierbij:

- de maximale hoogte van de constructie is de kroonlijsthoogte
- de maximale oppervlakte bedraagt 100m<sup>2</sup> per bedrijf of bedrijvencuster en maximum 20% van het gevelvlak (gevelopeningen inbegrepen) waartegen de publiciteit wordt aangebracht
- de inplanting vindt plaats op de voor-en/of zijgevels.

#### **Art.1.4.5 Informatie**

Ter hoogte van de ingang van het bedrijventerrein kan een algemeen informatiebord worden opgericht waarop de verschillende aanwezige activiteiten kunnen vermeld worden. Dit informatiebord dient ingeplant te worden in de omgeving van de rooilijn en kan verlicht worden. Het gebruik van neonverlichting is hierbij niet toegestaan. Een esthetische vormgeving is noodzakelijk.

#### **Art.1.4.6 Kunstwerken**

Door het plaatsen van kunstwerken kan aan het terrein een identiteit gegeven worden ter hoogte van de toegang maar kan ook op het terrein zelf een meerwaarde zijn. Daarom is het

---

plaatsen van kunstwerken toegestaan.

**Art.1.4.7 Diverse constructies**

Het plaatsen van kleine constructies is toegestaan in functie van het gemeenschappelijk gebruik. Het kan gaan om zitbanken, tafels, vuilnisbakken, overdekte fietsenstallingen, schuilhuisjes, picknicktafels, veekerende rasters, ...

Al deze kleine infrastructuren dienen in harmonie met elkaar en met de omgeving uitgevoerd te worden.

---

**Toelichtende bepalingen**

**Verordenende bepalingen**

**Art. 2**

**Artikel 2 Zone voor Natuur en Bos**

Gebiedscategorie natuur en reservaat

Recreatief medegebruik laat nog steeds toe dat bepaalde zones in het natuurgebied afgeschermd kunnen worden en bijgevolg niet toegankelijk zijn voor het publiek omwille van de natuurwaarde.

Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet in artikel 18 en volgende.

Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen .... Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten .... Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken ....

Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer: wandelen, fietsen, paardrijden .... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding. Onder wegen met openbaar karakter worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.

**Art. 2.1 Bestemming**

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden.

Recreatief medegebruik zoals wandelen, fietsen, spelen, picknicken, ... is een ondergeschikte functie. Harde recreatieve functies zoals gemotoriseerde sporten, zijn niet toegelaten.

**Art. 2.2 Inrichting**

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.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- 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 wegen en nutsleidingen met openbaar karakter. Bestaande wegen en nutsleidingen met openbaar karakter 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><b>Art. 2.3 Gebouwen en constructies</b></p> <p><b>Art. 2.3.1 Gebouwen</b></p> <p>Het oprichten van gebouwen is in deze zone niet toegelaten.</p> <p><b>Art. 2.3.2 Infrastructuur</b></p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, voor natuureducatie en voor recreatief medegebruik is toegelaten.</p> <p>Al deze kleinschalige infrastructures dienen in harmonie met elkaar en met de omgeving uitgevoerd te worden. Zij mogen niet dominant in het landschap aanwezig zijn. Indien mogelijk worden uitsluitend natuurlijke materialen gebruikt.</p> <p><b>Art. 2.3.3 Verlichting</b></p> <p>Verlichting dient maximaal vermeden te worden en is uitsluitend toegestaan in functie van de veiligheid van de medegebruikers van het gebied.</p> <p>Indien de plaatsing van verlichting toch noodzakelijk of opportuun is, wordt geopteerd voor systemen met bewegingsmelder en bescheiden lichtsterkte.</p> <p><b>Art. 2.4 Aanleg van het terrein</b></p> <p>Een zuinig ruimtegebruik geniet de voorkeur. In deze zone mogen geen afval(stoffen) gestort worden en dient rekening te worden gehouden met de toegankelijkheid voor hulpdiensten.</p> <p><b>Art. 2.4.1 Groenaanleg</b></p> <p>Het terrein moet in hoofdzaak aangelegd worden met streekeigen en standplaatsgeschikte boom- en struiksoorten die afgestemd zijn op de bestaande groene omgeving en ter versterking van het valleigebied van de Grote Nete. Waar al bomen en struiken groeien dient geen nieuwe aanplant voorzien te worden.</p> <p><b>Art. 2.4.2 Toegelaten verhardingen</b></p> <p>Alle verhardingen dienen aangelegd te worden in halfverharde natuurlijke materialen.</p> <p><b>Art. 2.4.3 Reliëfwijzigingen</b></p> <p>Reliëfwijzigingen zijn uitsluitend toegelaten in het kader van een integraal water- en natuurbeheer.</p>
--	---

Voor de beplantingssoorten wordt verwezen naar de algemene stedenbouwkundige voorschriften.

<b>Toelichtende bepalingen</b>	<b>Verordenende bepalingen</b>
<p style="text-align: center;"><b>Art. 3</b></p> <p><i>Bij bestemmingen in overdruk blijft de grondbestemming (KMO) behouden.</i></p>	<p style="text-align: center;"><b>Artikel 3 Particulier wonen – retail - horeca</b></p> <p style="text-align: center;"><b><i>In overdruk</i></b></p>
	<p>Gebiedscategorie bedrijvigheid</p>
<p>Opdat de site goed zou kunnen functioneren, is het aangewezen om een aangenaam klimaat te creëren waar verschillende activiteiten aan bod kunnen komen.</p> <p>De woongelegenheden kunnen functioneren als een sociale controle tijdens de ogenblikken dat de bedrijvensite er eerder verlaten bij ligt.</p> <p>Het aantal woongelegenheden moet in verhouding staan tot de draagkracht van de omgeving en de draagkracht van de woonfunctie zelf. Een verdichting van het wonen wordt niet gewenst aangezien het projectgebied niet als een woongebied wordt ingericht. Toch is een kritische massa noodzakelijk voor het realiseren van een sociaal weefsel.</p> <p>In het gebied wordt de mogelijkheid voorzien voor retailfuncties. Hierbij wordt voornamelijk gestreefd naar het voorzien van ruimte voor te herlocaliseren retail. Dit betekent de verhuizing van een bestaande winkelruimte op het grondgebied van de gemeente Hulshout.</p> <p>Daarbij wordt er 2.500m<sup>2</sup> voorzien voor eventuele inplanting van een supermarkt en 1.250m<sup>2</sup> voor eventuele niet-geherlocaliseerde retail (niet zijnde supermarkt) als kernondersteunend.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Art.3.1 Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor KMO, zoals bepaald in de grondkleur (art. 1), en, in ondergeschikte orde, voor particulier wonen, retail en horeca. De bestemming particulier wonen, retail en horeca kan pas gerealiseerd worden vanaf het ogenblik dat de bestemming KMO binnen het RUP voor minstens 50% is gerealiseerd of in uitvoering is van een afgeleverde vergunning.</p> <p>In totaal kunnen maximaal 10 woongelegenheden opgericht worden met elk een maximale bruto vloeroppervlakte van 175 m<sup>2</sup> voor individueel gebruik, individuele buitenruimte inbegrepen. Bijkomend kan een gemeenschappelijke buitenruimte toegelaten worden.</p> <p>Voor retail geldt in totaal een maximum bruto vloeroppervlakte van 7.500 m<sup>2</sup> - gericht op het creëren van ruimte voor te herlocaliseren retailbedrijven. Dit betekent de verhuizing van een bestaande winkelruimte op het grondgebied van de gemeente Hulshout.</p> <p>Binnen deze 7.500m<sup>2</sup> kan max. 2.500m<sup>2</sup> voor een supermarkt en max. 1.250m<sup>2</sup> voor niet-geherlocaliseerde retail (niet zijnde supermarkt) worden voorzien. Voor de bepaling van deze maximale oppervlaktes wordt de totaal bruto vloeroppervlakte binnen de zones bestemd voor retail (dus art. 3 en art. 4 samen) genomen.</p> <p>Horeca ondersteunt de functies wonen, retail en recreatie en wordt niet gezien als een complementair bedrijfsrestaurant. Voor de functie horeca wordt de bruto vloeroppervlakte beperkt tot 600 m<sup>2</sup>. Binnen deze 600m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte vallen alle ruimtes dienstig voor de functie horeca en niet enkel de publiek toegankelijke ruimtes.</p>

Als bindend element en als aantrekkingspunt, kan horeca een sleutelrol spelen.

Het wonen in dit bedrijventerrein zal slechts voor een beperkt publiek aantrekkelijk zijn. Het zullen vooral mensen zijn die houden van een dynamische omgeving zoals deze hier zal gecreëerd worden. Meestal is dit de jongerengeneratie die geen behoefte heeft aan tuin, of een grote oppervlakte van de woning. Daarom worden eerder kleinere woongelegenheden voorzien met mogelijkheid tot terrasruimte. Het voorzien van duplexwoningen of niet-gestapelde woongelegenheden (slechts 1 bouwlaag bovenop de bedrijfsgebouwen) wordt niet ervaren als een aantrekkelijke woonvorm voor deze bevolkingsgroep. Het geeft jongeren ook de kans om op deze manier een starterswoning te kunnen verwerven.

Maximaal 2.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte mag benut worden voor supermarktactiviteiten waar voornamelijk voedingswaren en stukgoederen worden verhandeld.

Met goederen van een groot volume wordt onder meer

### Art.3.2 Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. De bepalingen die gelden bij de grondbestemming blijven van toepassing.

Onderstaande bepalingen zijn aanvullend aan de voorschriften die van toepassing zijn bij de grondbestemming:

#### Wonen

De particuliere woningen dienen als niet-grondgebonden woongelegenheden ingericht te worden. Zij worden gegroepeerd opgericht nabij het toegangsplein bovenop de op te richten gebouwen voor KMO of retail. Hiervan kan afgeweken worden wanneer gemotiveerd kan aangetoond worden dat dit in het belang is van de kwalitatieve inrichting van de site

Elke woongelegenschap afzonderlijk mag een totale bruto vloeroppervlakte van 175 m<sup>2</sup> niet overschrijden, individuele buitenruimte inbegrepen. Bij elke woongelegenschap afzonderlijk dient een buitenruimte van minstens 15 m<sup>2</sup> voorzien te worden.

#### Retail

Voor retail wordt de totale bruto vloeroppervlakte binnen de zones bestemd voor retail (dus art. 3 en art. 4 samen) beperkt tot 7.500 m<sup>2</sup>, verharde buitenruimte niet meegerekend, waarvan minimum 3.750m<sup>2</sup> van deze bruto vloeroppervlakte dient voorbehouden te blijven voor herlokalisatie van bestaande handelszaken.

Binnen deze 7.500m<sup>2</sup> kan max. 2.500m<sup>2</sup> voor een supermarkt en max. 1.250m<sup>2</sup> voor niet-geherlocaliseerde retail (niet zijnde supermarkt) worden voorzien.

De handelszaken die er zich zullen vestigen dienen elk te beschikken over een minimum winkeloppervlakte

bedoeld: (terras)meubelen, fietsen, elektrische apparaten, buitenspeelgoed,...

Met individuele stukgoederen met een klein volume worden persoonlijke goederen bedoeld als make-up, kleding, schoenen, ...

Horeca wordt gezien als ontmoetingsruimte met drank- en eetgelegenheid en eventueel de mogelijkheid tot het inrichten van een overnachtingsruimte en kantoorruimte voor zakentoeeristen die op het bedrijventerrein aanwezig moeten zijn.

Als bindend element dient de horecazaak ingeplant te worden op een strategische plek waarbij het goed zichtbaar is vanaf zowel de fietsverbinding die langsheen de site loopt, als vanaf het toegangsveld.

Bezoekers van horeca kunnen zowel bezoekers als werknemers van het bedrijventerrein zijn.

(winkeloppervlakte zoals gedefinieerd in de wet op de handelsvestigingen) van 400 m<sup>2</sup>. Hun aanbod dient voornamelijk te bestaan in goederen van een groot volume. De verkoop van individuele stukgoederen met een klein volume is niet toegestaan, behoudens de supermarkt onder de voorziene 2.500m<sup>2</sup>.

Van deze bepalingen omtrent het aanbod van goederen van een groot volume mag afgeweken worden voor bestaande handelszaken die zich in deze zone herlokalisieren en voor de verkoop van voedingsmiddelen en huishoudartikelen.

**Horeca**

Een horecazaak dient geïntegreerd te worden bij de overige gebouwen. Beschikbare buitenruimte kan ingevuld worden als terras. Ook een afzonderlijk gebouw kan dienst doen voor horeca voor zover dit goed kan gemotiveerd worden in functie van de kwalitatieve inrichting van de site en de functie als aantrekkingspool die een horecazaak zal vervullen.

Horeca wordt beperkt tot 600 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte, buitenruimte niet meegerekend.

**Art. 3.2.1 Publiciteit**

Aanvullend aan de bepalingen in artikel 1, zijn publicitaire voorzieningen zijn toegelaten en dienen zich te beperken tot de bekendmaking van de handelszaak die op die plaats uitgeoefend wordt. De constructies moeten vervaardigd zijn uit duurzame materialen. Volgende bepalingen gelden hierbij:

- de maximale hoogte van de constructie is de kroonlijsthoogte
- de maximale oppervlakte bedraagt 100m<sup>2</sup> per handelszaak en maximum 20% van het gevelvlak (gevelopeningen inbegrepen) waartegen de publiciteit wordt aangebracht. Om de herkenbaarheid van de handelszaak beter in beeld te kunnen brengen mag gemotiveerd afgeweken worden van deze afmetingen.
- de inplanting vindt plaats op de voor-of zijgevels.

---

**Art.3.3 Fasering**

Om de ontwikkeling van de hoofdbestemming niet in het gedrang te brengen en om de mogelijkheid te creëren om al over te gaan tot een gedeeltelijke invulling van de retail zonder dat hiervoor verkeerstechnische maatregelen moeten genomen worden op de N15, worden de volgende faseringen ingebouwd:

FASE 1: een ontwikkeling tot maximum 5.000 m<sup>2</sup> retail is mogelijk zonder verkeerstechnische maatregelen op de N15

FASE 2: een ontwikkeling vanaf 5.000 m<sup>2</sup> retail tot maximaal 7 500 m<sup>2</sup> retail is pas mogelijk wanneer een linksafslagstrook thv de toegang is voorzien op de N15 vanuit Boischot.

---



<b>Toelichtende bepalingen</b>	<b>Verordenende bepalingen</b>
<b>Art. 4</b>	<b>Artikel 4 Retail</b>
<i>Bij bestemmingen in overdruk blijft de grondbestemming (KMO) behouden.</i>	<b>In overdruk</b>
	Gebiedscategorie bedrijvigheid
<p>In het gebied wordt de mogelijkheid voorzien voor retailfuncties. Hierbij wordt voornamelijk gestreefd naar het voorzien van ruimte voor te herlocaliseren retail. Dit betekent de verhuizing van een bestaande winkelruimte op het grondgebied van de gemeente Hulshout.</p> <p>Daarbij wordt er 2.500m<sup>2</sup> voorzien voor eventuele inplanting van een supermarkt en 1.250m<sup>2</sup> voor eventuele niet-geherlocaliseerde retail (niet zijnde supermarkt) als kernondersteunend.</p> <p>Maximaal 2.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte mag benut worden voor supermarktactiviteiten waar voornamelijk voedingswaren en stukgoederen worden verhandeld.</p> <p>Met goederen van een groot volume wordt onder meer bedoeld: (terras)meubelen, fietsen, elektrische apparaten,</p>	<p><b>Art.4.1 Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor KMO, zoals bepaald in de grondkleur (art. 1), en, in ondergeschikte orde, voor retail. De bestemming retail kan pas gerealiseerd worden vanaf het ogenblik dat de bestemming KMO binnen het RUP voor minstens 50% is gerealiseerd of in uitvoering is van een afgeleverde vergunning.</p> <p>Voor retail geldt in totaal een maximum bruto vloeroppervlakte van 7.500m<sup>2</sup> - gericht op het creëren van ruimte voor te herlocaliseren retailbedrijven. Dit betekent de verhuizing van een bestaande winkelruimte op het grondgebied van de gemeente Hulshout.</p> <p>Binnen deze 7.500m<sup>2</sup> kan max. 2.500m<sup>2</sup> voor een supermarkt en max. 1.250m<sup>2</sup> voor niet-geherlocaliseerde retail (niet zijnde supermarkt) worden voorzien. Voor de bepaling van deze maximale oppervlakte wordt de totaal bruto vloeroppervlakte binnen de zones bestemd voor retail (dus art. 3 en art. 4 samen) genomen.</p> <p><b>Art.4.2 Inrichting</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. De bepalingen die gelden bij de grondbestemming blijven van toepassing.</p> <p>Onderstaande bepalingen zijn aanvullend aan de voorschriften die van toepassing zijn bij de grondbestemming:</p> <p>Voor retail wordt de totale bruto vloeroppervlakte binnen de zones bestemd voor retail (dus art. 3 en art. 4 samen) beperkt tot 7.500 m<sup>2</sup>, verharde buitenruimte niet meegerekend, waarvan minimum 3.750m<sup>2</sup> van deze bruto vloeroppervlakte dient voorbehouden te blijven voor herlokalisatie van bestaande handelszaken.</p> <p>Binnen deze 7.500m<sup>2</sup> kan max. 2.500m<sup>2</sup> voor een supermarkt en max. 1.250m<sup>2</sup> voor niet-geherlocaliseerde retail (niet zijnde supermarkt) worden voorzien.</p> <p>De handelszaken die er zich zullen vestigen dienen elk te beschikken over een minimum winkeloppervlakte (winkeloppervlakte zoals gedefinieerd in de wet op de handelsvestigingen) van 400 m<sup>2</sup>. Hun aanbod dient voornamelijk te bestaan in goederen van een groot volume. De</p>

<p>buitenspeelgoed,...</p> <p>Met individuele stukgoederen met een klein volume worden persoonlijke goederen bedoeld als make-up, kleding, schoenen, ...</p> <p><i>Filialen van winkelketens zijn in deze zone niet gewenst.</i></p>	<p>verkoop van individuele stukgoederen met een klein volume is niet toegestaan, behoudens de supermarkt onder de voorziene 2.500m<sup>2</sup>.</p> <p>Van deze bepalingen omtrent het aanbod van goederen van een groot volume mag afgeweken worden voor bestaande handelszaken die zich in deze zone herlokalisieren en voor de verkoop van voedingsmiddelen en huishoudartikelen.</p> <p><b>Art. 4.2.1            Publiciteit</b></p> <p>Aanvullend aan de bepalingen in artikel 1, zijn publicitaire voorzieningen zijn toegelaten en dienen zich te beperken tot de bekendmaking van de handelszaak die op die plaats uitgeoefend wordt. De constructies moeten vervaardigd zijn uit duurzame materialen. Volgende bepalingen gelden hierbij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de maximale hoogte van de constructie is de kroonlijsthoogte</li> <li>• de maximale oppervlakte bedraagt 100m<sup>2</sup> per handelszaak en maximum 20% van het gevelvlak (gevelopeningen inbegrepen) waartegen de publiciteit wordt aangebracht. Om de herkenbaarheid van de handelszaak beter in beeld te kunnen brengen mag gemotiveerd afgeweken worden van deze afmetingen.</li> <li>• de inplanting vindt plaats op de voor-of zijgevels.</li> </ul> <p><b>Art.4.3                Fasering</b></p> <p>Om de ontwikkeling van de hoofdbestemming niet in het gedrang te brengen en om de mogelijkheid te creëren om al over te gaan tot een gedeeltelijke invulling van de retail zonder dat hiervoor verkeerstechnische maatregelen moeten genomen worden op de N15, worden de volgende faseringen ingebouwd:</p> <p>FASE 1: een ontwikkeling tot maximum 5.000 m<sup>2</sup> retail is mogelijk zonder verkeerstechnische maatregelen op de N15</p> <p>FASE 2: een ontwikkeling vanaf 5.000 m<sup>2</sup> retail tot maximaal 7 500 m<sup>2</sup> retail is pas mogelijk wanneer een linksafslagstrook thv de toegang is voorzien op de N15 vanuit Boischot.</p>
--	--

<b>Toelichtende bepalingen</b>	<b>Verordenende bepalingen</b>
<b>Art. 5</b>	<b>Artikel 5 Recreatie – evenementen</b>  <b>In overdruk</b>
<i>Bij bestemmingen in overdruk blijft de grondbestemming (KMO) behouden.</i>	Gebiedscategorie bedrijvigheid
<p>Het voorzien van een recreatieve bestemming is bedoeld voor het vermijden van leegstand in gebouwen die voor KMO bestemd zijn. Bij het indienen van een vergunningsaanvraag kan de gemeente vragen naar een gemotiveerde nota die de structurele leegstand van de bedrijfsgebouwen aantoont.</p> <p>Voorbeelden van recreatie zijn: een voetbalveld voor niet-professioneel gebruik, speelruimten en voorzieningen voor activiteiten voor jeugdwerking, tennisvelden, ...</p> <p>Bij het indienen van de noodzakelijke vergunningsaanvragen kan een gedetailleerde nota, waaruit de intenties en de bezettingsgraad van de voorgenomen activiteiten duidelijk blijken, bijdragen aan de onderbouwing van de aard en invulling van de recreatie.</p> <p>Voorbeelden van evenementen zijn: jeugdfuif georganiseerd door een lokale jeugdvereniging, rommelmarkt georganiseerd door een lokale vereniging, Vlaamse kermis, bedrijvenkarting, dominokampioenschap, autodealerdemo,... en allerlei activiteiten waarbij de hinder</p>	<p><b>Art. 5.1 Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor KMO, zoals bepaald in de grondkleur (art. 1), en, in ondergeschikte orde, voor recreatie en het organiseren van evenementen. De bestemming recreatie – evenementen kan pas gerealiseerd worden vanaf het ogenblik dat de bestemming KMO binnen het RUP voor minstens 50% is gerealiseerd of in uitvoering is van een afgeleverde vergunning.</p> <p>De maximaal bezette bruto vloeroppervlakte voor recreatie bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>. Voor evenementen die slechts een tijdelijk karakter hebben, mag deze maximale bruto vloeroppervlakte overschreden worden.</p> <p><b>Recreatie</b></p> <p>De recreatieve activiteiten mogen het lokale karakter niet overschrijden. Hiermee wordt bedoeld dat voornamelijk lokale organisaties kunnen gehuisvest worden of dat de organisatie en werving bovenlokaal is terwijl de dynamiek van de activiteit het lokale karakter niet overstijgt.</p> <p><b>Evenementen</b></p> <p>Wanneer activiteiten slechts een tijdelijk karakter hebben zoals bepaald binnen het momenteel geldende besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 2010 en latere wijzigingen (of toekomstige gerelateerde wetgeving), kunnen er occasioneel evenementen plaatsvinden volgens de geldende richtlijnen, al dan niet in open lucht.</p> <p>De werving kan zowel bovenlokaal als lokaal zijn voor zover de dynamiek van de activiteit het lokaal karakter niet overstijgt. De strikt beperkte tijdsduur waarbinnen deze activiteiten</p>

voor de omgeving tot een minimum en aanvaardbaar niveau beperkt blijft en die ingericht worden door lokale verenigingen of organisaties.

plaatsvinden (inclusief opbouw en afbraak), kunnen richtinggevend zijn om het lokale karakter te bepalen. De vergunningverlenende overheid kan omwille van de mogelijk te verwachten hinder van de geplande activiteit, de tijdsduur van de activiteit beperken.

Evenementen dienen hoofdzakelijk binnen de bestaande of op te richten gebouwen ondergebracht te worden met een uitzondering voor volksfeesten en/of activiteiten waarbij de hele gemeenschap of het lokale verenigingsleven betrokken wordt. De vergunningverlenende overheid zal de nodige of gewenste beperkingen kunnen opleggen ivm geluids- en lichthinder indien evenementen zich in open lucht afspelen.

### **Worden uitgesloten**

Hoogdynamische activiteiten zoals

- een permanente feestzaal,
- een discotheek,
- permanente recreatie in open lucht met uitzondering van wandelen, fietsen, picknicken, spelen, ...
- grootse festivals of om het even welke activiteiten die door een langdurige voorbereidingstijd en afbraakperiode extra veel hinder veroorzaken voor de omgeving en die niet door een lokale organisatie of vereniging worden ingericht.

### **Art. 5.2 Inrichting**

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. De bepalingen die gelden bij de grondbestemming blijven van toepassing.

<i>Toelichtende bepalingen</i>	<i>Verordenende bepalingen</i>
<b>Art. 6</b>	<b>Artikel 6 Bedrijfsactiviteiten in open lucht</b>
<i>Bij bestemmingen in overdruk blijft de grondbestemming (KMO) behouden.</i>	<b>In overdruk</b>
<p>Om hinder voor de omgeving tot een minimum te beperken, zijn bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van opslag en stalling van voertuigen of machines, in open lucht niet toegestaan. In sommige gevallen kan het evenwel zinvol zijn om deze activiteiten in beperkte zin toe te laten. Deze activiteiten zijn dan wel hinderlijker voor de omgeving dan wanneer zij binnen een gebouw zouden kunnen verricht worden. Op vergunningsniveau kan bepaald worden welke ingrepen dienen uitgevoerd te worden om deze hinder alsnog tot een minimum te beperken.</p>	<p><b>Art. 6.1 Bestemming</b> Deze zone is bestemd voor KMO waarbij bedrijfsactiviteiten ook in open lucht zijn toegestaan. Het kan gaan om het bewerken en verwerken in open lucht van gestapelde materialen en grond met uitzondering van afval; het bouwen, herstellen en onderhouden van machines of toestellen die omwille van hun omvang niet in een gebouw kunnen worden ondergebracht; ...</p> <p><b>Art. 6.2 Inrichting</b> Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik. De bepalingen die gelden bij de grondbestemming blijven van toepassing.</p> <p><b>Art. 6.3 Aanleg van het terrein</b></p> <p><b>Art. 6.3.1 Algemeen</b> Een zuinig ruimtegebruik geniet de voorkeur. In deze zone mogen geen afval(stoffen) gestort worden en dient rekening te worden gehouden met de toegankelijkheid voor hulpdiensten.</p> <p><b>Art. 6.3.2 Opslag</b> Elk bedrijf kan beschikken over onbebouwde ruimte in open lucht, dienstig als stapelplaats, opslag van materialen, noodzakelijke toegangen tot gebouwen, los- en laadkades, ruimte voor het uitstallen van beschikbare producten, ... Deze onbebouwde ruimtes kunnen geenszins benut worden voor het uitoefenen van verkoopsactiviteiten.</p> <p><b>Art. 6.2.1 Reliëfwijzigingen</b> Reliëfwijzigingen zijn toegelaten als deze beperkt worden tot hetgeen nodig is voor het functioneren van de bedrijfsactiviteiten en in functie van een optimale waterbeheersing.</p>

<b>Toelichtende bepalingen</b>	<b>Verordenende bepalingen</b>
<b>Art. 7</b>	<b>Artikel 7 Buffers</b>
<i>Bij bestemmingen in overdruk blijft de grondbestemming (KMO) behouden.</i>	<b>In overdruk</b>
<p>Een buffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen. Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming zal de buffer gebiedsspecifiek moeten worden ingevuld.</p> <p>Wat kan toegelaten worden in een buffer is beperkt maar in bepaalde gevallen is het belangrijk te voorzien dat toegangswegen kunnen toegelaten worden voor zover ze niet afzonderlijk voorzien zijn in het RUP.</p> <p>Tussen de bedrijfskavels onderling dienen geen bufferstroken aangelegd te worden tenzij de bedrijfsactiviteit van die aard is dat een buffer noodzakelijk is als milderende maatregel.</p>	<p><b>Art. 7.1 Bestemming</b></p> <p>Tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingszones wordt een bufferzone voorzien. De bufferzone moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand, beheersing van veiligheidsrisico's, ....</p> <p>De buffer (strook/zone) wordt voor ten minste 75 % (dicht) beplant met streekeigen en standplaatsgeschikte bomen en struiken met het oog op een visuele en landschappelijke buffering van het bedrijventerrein naar de omgeving.</p> <p><b>Worden uitgesloten</b></p> <p>Alle activiteiten en voorzieningen die verband houden met de uit te voeren bedrijfsactiviteiten, zoals parkeerplaatsen, opslagplaatsen, stortplaatsen, ...</p> <p><b>Art. 7.2 Inrichting</b></p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg en het onderhoud van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De noodzakelijke toegangswegen</li> <li>• Het kruisen van de bufferzone door brandwegen indien dit om redenen van algemene brandveiligheid wordt opgelegd of toegang tot een brandweg van een bedrijf mogelijk te maken</li> <li>• Waterbeheersingswerken</li> <li>• Installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie voor zover deze de ingroening van deze zone niet verhinderen.</li> </ul> <p>Wegen kunnen in deze zone uitsluitend uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen. Bij voorkeur worden halfverharde natuurlijke materialen gebruikt tenzij dit om veiligheidsredenen of milieutechnische redenen onmogelijk wordt geacht.</p> <p>Bij het uitvoeren van waterbeheersingswerken dient erover gewaakt te worden dat de waterbeheersingswerken uitsluitend uitgevoerd worden in functie van het bedrijventerrein en dat zij de waterhuishouding in de onmiddellijke omgeving niet wijzigingen of onder druk zetten. De bufferzone kan ook niet aangewend worden in functie van waterbeheersingswerken voor de omgeving. Waterbergingswerken dienen uitgevoerd te worden volgens de principes van technieken van natuurtechnische milieubouw.</p>

In de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002, worden richtcijfers weergegeven voor het bepalen van de breedte van de bufferstroken rondom industrieterreinen. Voor KMO-zones is de afstand voor de bufferstroken bepaald op 15m. Langsheen woongebieden moeten deze afstanden verdubbeld worden. Omwille van de fietsverbinding langsheen het terrein die op zich al een natuurlijke berm vormt, de Broekdreef aan de westelijke zijde van het bedrijventerrein en de diepe tuinzones die horen bij de woningen aan de Stationsstraat met daarbovenop het feit dat in de zuidelijke zone van het plangebied voornamelijk de retail en het wonen zal ondergebracht worden, kan afgeweken worden van deze richtcijfers.

Voor de beplantingssoorten wordt verwezen naar de algemene bepalingen.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de noodzakelijke wegenis ter ontsluiting van de bedrijven na de inwerkingtreding van dit RUP, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn. De groenaanplantingen dienen in goede staat onderhouden te worden, indien nodig zal afgestorven plantmateriaal vervangen worden in het eerstvolgende plantseizoen volgend op het afsterven van de plant.

Naast het aanleggen van deze bufferstroken blijft de mogelijkheid om op vergunningsniveau als milderende maatregel buffers op te leggen op bedrijfskavels in functie van de aangevraagde activiteiten.

**Art. 7.3 Aanleg van het terrein**

De breedte van de bufferzones bedraagt minimum 15m met uitzondering waar de bufferzones grenzen aan het woongebied of aan een tuinzone (art. 8 van dit RUP). Op deze plaatsen kan een bufferzone beperkt blijven tot minimaal 10m. Deze dient op het bedrijventerrein ontwikkeld te worden zoals aangegeven op het grafisch plan.

Reliëfwijzigingen in functie van waterbeheersing of geluidsbeheersing worden toegestaan. Reliëfwijzigingen mogen de bufferende functie van deze bufferstroken niet verhinderen.

Bij het uitvoeren van reliëfwijzigingen dient de noodzaak ervan aangetoond te worden en dient ten allen tijde de grondbalans binnen de overstromingsgevoelige gebieden neutraal te blijven. De vergunningverlenende overheid kan ter staving hiervan steeds bijkomende informatie opvragen bij het indienen van een vergunningsaanvraag.

Om afvloeien van het hemelwater naar naburige terreinen te voorkomen, dient een strook van minimum 1m langsheen de kavelgrenzen gevrijwaard te blijven van reliëfwijzigingen.

Aanplantingen dienen te gebeuren in diverse hoogtes en vormen. Beplantingen dienen uitgevoerd te worden op basis van volgende principes:

- Een gemengde aanplanting van diverse hoogtes en vormen.
- Een mengeling van hoogstammige bomen en van struiken / struwelen van diverse streekeigen soorten die in de omgeving nog voorkomen, gelet op de aanwezigheid van de vallei, het natuur- en bosgebied en afhankelijk van de bodemeigenschappen. Een invulling van minimum 10% wintergroene struiken is verplicht.
- Om de migratie van de fauna te bevorderen is het aangewezen om verschillende vruchtdragende en bloeiende soorten aan te brengen, bv. bessen, noten, wilde appels, honing voortbrengende soorten, ...

<i>Toelichtende bepalingen</i>	<i>Verordenende bepalingen</i>
<b>Art. 8</b>	<b>Artikel 8 Zone voor tuinen</b>
<i>Bij bestemmingen in overdruk blijft de grondbestemming (KMO) behouden.</i>	<b>In overdruk</b>
<p>Van sommige woningen gelegen ten zuiden van het plangebied aan de Stationsstraat en de Broekstraat, strekken de tuinen zich uit tot in het industriegebied cfr het gewestplan. Om restgebieden te vermijden wordt in overdruk voor deze tuinen een nevenfunctie voorzien. Het is de bedoeling om deze tuinzones volgens hun huidig gebruik te kunnen handhaven.</p>	<p><b>Art. 8.1 Bestemming</b></p> <p>In deze zone is uitsluitend het gebruik als tuin toegelaten. Alleen inrichtingen of constructies horende bij de woon- en tuinfunctie, zoals een tuinhuis, een zwembad in open lucht, een vijver, ... kunnen in deze zones worden ingericht. Deze bijgebouwen zijn niet bestemd voor het inrichten van woonegelegenheden en/of bedrijfsactiviteiten die niet complementair zijn aan het wonen.</p> <p><b>Worden uitgesloten</b></p> <p>Alle activiteiten en voorzieningen die verband houden met de uit te voeren bedrijfsactiviteiten, zoals parkeerplaatsen, opslagplaatsen, stortplaatsen, ...</p> <p><b>Art. 8.2 Inrichting</b></p> <p><b>Art. 8.2.1 Algemeen</b></p> <p>De tuinzones moeten maximaal ingericht worden als tuin. Inrichtingen of constructies horende bij de woon- en tuinfunctie kunnen er opgericht worden voor zover de draagkracht van de volledige woonkavel niet wordt overschreden.</p> <p><b>Worden uitgesloten:</b></p> <p>Inrichtingen of constructies die niet voor een ondergeschikte functie aan de voorliggende woning worden opgericht.</p> <p><b>Art. 8.2.2 Terreinbezetting</b></p> <p>Op vergunningsniveau zal afgewogen worden in hoeverre de voorgenomen terreinbezetting van de tuin integreerbaar is in de omgeving.</p> <p><b>Art. 8.2.3 Plaatsing gebouwen en constructies</b></p> <p>Wanneer verkavelingsvoorschriften van toepassing zijn, blijven deze onverminderd van kracht. Deze voorschriften hebben voorrang wanneer door onderstaande voorschriften een strijdigheid zou ontstaan.</p> <p><b>Plaatsing t.o.v. de woning</b></p> <p>Alle gebouwen en constructies dienen zich achter de woning te bevinden gezien vanaf de Stationsstraat.</p> <p><b>Plaatsing t.o.v. de perceelsgrenzen</b></p> <p>Voor het plaatsen van inrichtingen of constructies dient een afstand tot de perceelsgrenzen van minimum 1m gehanteerd te worden. Voor vergunningsplichtige inrichtingen of constructies zal op vergunningsniveau afgewogen worden hoe groot de afstand tot de perceelsgrenzen dient te zijn. Wanneer</p>



inrichtingen of constructies gekoppeld worden opgericht, wordt de afstand tot de perceelsgrens herleid tot 0m.

Wanneer een vergunning wordt verleend voor het bouwen tot op de op de zij- of achterste kavelgrens dan wordt voor inrichtingen of constructies op het aanpalende perceel de verplichting opgelegd te bouwen tot op de gemeenschappelijke kavelgrens.

#### **Art. 8.2.4 Afmetingen van gebouwen en constructies**

Gebouwen kunnen slechts met 1 bouwlaag worden opgericht. De dakvorm is vrij te kiezen voor zover hierdoor geen bijkomende nuttige en beloopbare ruimte onder het dak wordt gecreëerd.

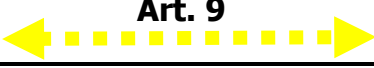
#### **Art. 8.2.5 Welstand van de gebouwen**

De gebruikte materialen dienen zowel esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn. Voor de gevels komen onder andere baksteen, gevelsteen, natuursteen, sierbeploistering, zichtbeton, metaal en aluminium in aanmerking. Het gebruik van hout met een duurzaamheidslabel wordt voorop gesteld.

Voor de dakbekleding kunnen onder meer bitumineuze materialen of roofing voor platte daken, pannen of leien voor zadeldaken en koper of zink voor gebogen daken gebruikt worden. Ook "groene" daken zijn toegestaan.

Tussen de verschillende bouwdelen van 1 gebouwengroep dient er een eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan.

Het materiaalgebruik is voor gekoppelde en geschakelde bebouwing gelijk of minstens harmonisch wat betreft textuur, uitzicht en kleur.

<b>Toelichtende bepalingen</b>	<b>Verordenende bepalingen</b>
<p style="text-align: center;"><b>Art. 9</b></p> <p style="text-align: center;"></p> <p><i>Bij bestemmingen in overdruk blijft de grondbestemming (KMO) behouden.</i></p>	<p><b>Artikel 9 Zone voor wegenis</b></p> <p><b><i>In overdruk</i></b></p>
<p>Naast de bebouwde ruimte, dient ook de inrichting van de onbebouwde ruimte binnen het plangebied op een kwalitatieve en duurzame methode uitgevoerd te worden voor het creëren van een aangenaam verblijfs- en ontmoetingsklimaat.</p> <p>Voor de beplantingssoorten wordt verwezen naar de algemene bepalingen.</p>	<p><b>Art. 9.1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van wegenis, pleinen en parkeervoorzieningen.</p> <p>Wegen, pleinen en parkeervoorzieningen die zullen worden overgedragen worden aan de gemeentelijke overheid om te worden opgenomen in het openbaar domein, dienen te worden aangelegd conform het bestek en het tracé dient voorafgaandelijk door de gemeenteraad te worden goedgekeurd.</p> <p>Bij de inrichting van het terrein dient er over gewaakt te worden dat alle bedrijfsactiviteiten rechtstreeks kunnen ontsluiten op de publiek toegankelijke wegenis.</p> <p>De aanduiding van de zone voor wegenis op het grafisch plan is indicatief. Dit betekent dat van de locatie zoals aangeduid op het grafisch plan mag afgeweken worden voor zover de structuur van het wegengrid hierdoor niet aangetast wordt.</p> <p><b>Art. 9.2 Wegenis</b></p> <p>Alle noodzakelijke wegenis dient aangebracht te worden ter ontsluiting van de verschillende kavels.</p> <p>Geen enkele bedrijfskavel mag in gebruik genomen worden alvorens de noodzakelijke wegenis ter ontsluiting van deze kavel is ingericht of alvorens de noodzakelijke waarborgen tot inrichting zijn gesteld.</p> <p><b>Art. 9.2.1 Inrichting van het terrein</b></p> <p>Er wordt 1 ontsluiting voorzien voor het gehele bedrijventerrein. Eens binnen de bedrijvensite wordt het personenverkeer in functie van wonen, retail en horeca zo spoedig mogelijk van het vrachtverkeer afgesplitst om conflicten tussen beide vervoersmodi maximaal te vermijden.</p> <p>Ter hoogte van de ontsluiting met de Stationsstraat dient verplicht voorzien te worden in een (gecombineerde) inrit met uitrit waarbij de uitrit moet voorzien zijn van een verplichte afslagstrook naar links vanaf het ogenblik dat de ontwikkeling voor retail een oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> overschrijdt.</p> <p>De breedte van de weg wordt bepaald in functie van het verkeer dat de weg dient te ontvangen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De primaire ontsluitingsassen beschikken over minimum 2 volwaardige rijstroken. Waar deze assen tussen gebouwen worden aangelegd, dient de afstand tussen de gebouwen minimum 18m te bedragen. De vrije ruimte</li> </ul>

tussen de rijstroken en de gebouwen dient met groen voorzien te worden maar kan ook voorzien worden van parkeerplaatsen in functie van de bedrijfsgebouwen.

- De secundaire ontsluitingsassen (uitsluitend personenwagens of bestelwagens) kunnen met een minimum aan verharding worden aangelegd in functie van de inrichting van het terrein. Zij hoeven niet noodzakelijk omzoomd te worden met parkeerplaatsen.

#### **Art. 9.2.2 Groenstructuren wegenis**

De aangelegde primaire ontsluitingsassen dienen afgeboord te worden met groenstructuren die als geleidend en bindend element zullen functioneren tussen de omgevende landschappen.

De groenstructuren dienen te bestaan uit een bomenrij langs beide zijden van de wegenis, met een onderbegroeiing van struiken en nevenbegroeiing. Alle aanplantingen dienen streekeigen en standplaats geschikt te zijn.

De aanplantingen dienen in het eerstvolgende plantseizoen na de aanleg van de primaire ontsluitingsassen aangebracht te worden. Zij dienen ten allen tijde in goede staat onderhouden te blijven. Afgestorven plantgoed moet het eerstvolgend plantseizoen vervangen worden.

#### **Art. 9.3 Parkeervoorzieningen**

Binnen het tracé van de wegenis en deels op de pleinen kunnen parkeervoorzieningen aangebracht worden ten behoeve van de te realiseren activiteiten. Wanneer bedrijven niet kunnen beschikken over voldoende parkeermogelijkheden op het openbaar domein, dienen zij zelf in te staan voor het voorzien van de bijkomende, nodige parkeervoorzieningen op het eigen terrein en dit zowel voor bedrijfswagens, voertuigen personeel als voor bezoekers.

##### **Art. 9.3.1 Inrichting**

Wanneer de parkeervoorzieningen binnen het tracé van de wegenis worden aangebracht, dienen zij op voldoende afstand van de geplande / bestaande inritten voorzien te worden om voldoende zichtbaarheid te garanderen bij het buiten rijden van de bedrijfskavel. Zij dienen ook aangelegd te worden conform de geldende richtlijnen voor parkeerplaatsen op openbaar domein.

##### **Art. 9.3.2 Groenstructuren parkeerplaatsen**

De aanleg van parkeervoorzieningen binnen het tracé van de wegenis mag de groenstructuren die langsheen de wegenis dienen aangebracht te worden, niet hinderen. Deze groenstructuren moeten als stapstenen tussen de groene dragers kunnen functioneren.

De ruimtes die niet als parkeerzone kunnen aangewend worden, dienen als groene ruime ingericht te worden met streekeigen en

<p>Het zogenaamde "toegangsplein" zal als blikvanger dienen te functioneren voor de buitenwereld en dient als aantrekkelijk multifunctioneel plein ingericht te worden.</p> <p>In functie van de retail zullen parkeergelegenheden zo dicht mogelijk bij de handelszaken aangebracht worden. Daarnaast wordt het plein als verblijfs- en ontmoetingsruimte ingericht.</p>	<p>standplaatsgeschikte struiken waarvan de hoogte beperkt blijft om de zichtbaarheid niet te hinderen.</p> <p><b>Art. 9.4 Pleinen</b></p> <p>De onbebouwde zones tussen de op te richten bouwvolumes zullen ingericht worden als plein. Enerzijds om te voldoen aan de parkeernoodwendigheden, anderzijds om als rust- en ontmoetingsruimte te functioneren voor de gebruikers van het bedrijventerrein.</p> <p>Tussen de gebouwen dient voldoende ruimte als plein te worden ingericht. De toegangsweg van het bedrijventerrein zal uitgeven op een "toegangsplein". Dit plein zal binnen het plangebied een belangrijke rol spelen door de aanwezigheid van verschillende functies rondom dit plein.</p> <p><b>Art. 9.4.1 Inrichting</b></p> <p>De pleinen dienen voldoende ruim te zijn om ingericht te worden als ontmoetingsruimte voor de bezoekers. Daarnaast kunnen pleinen ingericht worden met verkeersinfrastructuur ten behoeve van het aanleggen van voldoende parkeerruimte voor de omliggende functies.</p> <p>Maximaal 75% van de oppervlakte van de pleinen kan ingericht worden met verkeersinfrastructuur ten behoeve van parking. Dit percentage wordt gerekend ten opzichte van alle pleinen samen die worden ingericht op het bedrijventerrein voor zover zij publiek toegankelijk zijn en bedoeld zijn om opgenomen te worden in het openbaar domein.</p> <p><b>Art. 9.4.2 Groenstructuren pleinen</b></p> <p>Minstens 10% van de oppervlakte van de pleinen dient met groen voorzien te worden en kan dienen als speelruimte, picknickruimte, ontmoetingsruimte, .... Indien mogelijk wordt van deze groene ruimte gebruik gemaakt om als (bijkomende) infiltratie te dienen voor de verharde ruimte. Groenstructuren moeten kunnen functioneren als stapstenen tussen de groene dragers.</p> <p>Verder dienen de parkeerplaatsen op deze pleinen voorzien te worden van voldoende groen opdat een totale oppervlakte van minimum 20% van de pleinen van groen zal voorzien worden. Deze groene ruimtes kunnen niet dienstig zijn voor parkeren of andere harde functies, zij hebben een infiltrerende functie.</p> <p>Alle groenstructuren dienen aangelegd te worden met streekeigen en standplaats geschikt materiaal.</p>
---	--