



HULSHOUT

RUP tuinbouwgerelateerde bedrijven

Stedenbouwkundige voorschriften

Ontwerp voorlopige vaststelling 26 maart 2012

COLOFON

opdrachtgever:

gemeentebestuur Hulshout

project:

RUP tuinbouwgerelateerde bedrijven

fase:

Voorlopige vaststelling

datum:

26 maart 2012

opdrachthouder:



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

projectcoördinator:

Stijn Sneyers

projectverantwoordelijke:

Liselotte Raes

projectteam:

IOK plangroep

ruimtelijke planning:

Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Luk Helsen, Dirk Heylen, Liselotte Raes, David Rombaut, Marijke Sannen, Stijn Sneyers, Danny Vaes, Johan Van Opstal, An Vandeplass, Anja Dello, Dirk Poelmans, Tanja Van Dooren, Annick Sprengers

CAD-GIS:

secretariaat:

Liselotte Raes
Projectverantwoordelijke

Stijn Sneyers
Projectcoördinator
Erkend ruimtelijk planner

RUP TUINBOUWGERELATEERDE BEDRIJVEN HULSHOUT

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van Hulshout in zijn zitting van 26 maart 2012

Op bevel
de secretaris,

de burgemeester,

Goris Rob

Daems Geert

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis Hulshout werd neergelegd van ... tot ...

vanwege het college:
de secretaris,

de burgemeester,

Goris Rob

Daems Geert

Gezien, definitief goedgekeurd en aangenomen door de gemeenteraad van Hulshout in zijn zitting van...

Op bevel
de secretaris,

de burgemeester,

Goris Rob

Daems Geert

INHOUD

1	Terminologie.....	1
2	Algemene voorschriften.....	3
3	Voorschriften	7
	Art. 1 Zone voor multifunctionele tuinbouw.....	7
	Art. 2 Agrarisch gebied.....	21
	Art. 3 Bouwvrij agrarisch gebied met erfgoedwaarde.....	25
	Art. 4 Zone voor grondloze landbouw	27
	Art. 5 Agrarisch gebied met beperkte mogelijkheden voor bedrijfsvoering.....	28
	Art. 6 Natuurgebied.....	33
	Art. 7 Bosgebied	36
	Art. 8 Indicatieve aanduiding doorgang traag vervoer.....	37
	Art. 9 Openbare weg.....	38
	Art. 10 Zone voor lokale bedrijvigheid.....	38

1 Terminologie

Constructie

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

Gebouw

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

Gebouwengroep

Een gebouwengroep wordt gevormd door minstens twee gebouwen of gebouwencomplexen die samen geen functioneel geheel maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen.

Gebouwencomplex

Een gebouwencomplex wordt gevormd door fysiek met elkaar verbonden gebouwen die samen een functioneel geheel vormen (bv. een boerderij).

Grondgebonden agrarisch bedrijf

Een grondgebonden agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) geheel of gedeeltelijk voortbrengt via eigen uitbating van landbouwgronden.

Grondloos agrarisch bedrijf

Een grondloos agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) uitsluitend in bedrijfsgebouwen voortbrengt.

Hoofdbestemming

de belangrijkste toegelaten activiteit binnen één bestemmingszone

Kroonlijsthoogte

Hoogte van een bouwwerk dat, indien niet anders aangeduid, gemeten wordt van het maaiveld tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst.

Nevenbestemming

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

Teeltondersteunende constructies

Teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen/constructies met als doel het gewas te forceren tot meer groei of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel vervoegen als verlaten ten opzichte van normale teelt en/of beschermen tegen weersinvloeden, ziekten en plagen, wat leidt tot een kwalitatief beter product.

Voldoende uitgeruste weg

Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

2 Algemene voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><i>Goede ruimtelijke ordening</i></p> <p><i>Contextuele inpassing</i></p> <p><i>Architecturale kwaliteit</i></p> <p><i>Waterhuishouding</i></p> <p><i>Ruimte voor water</i></p>	<p>Deze bepalingen zijn van toepassing op alle delen van het plangebied, behoudens anders luidende voorschriften in de specifieke bepalingen.</p> <p>Ingrepen en wijzigingen mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. De goede ruimtelijke ordening mag in toepassing van de algemene en bijzondere bepalingen van dit RUP op geen enkele manier geschaad worden.</p> <p>Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving. Hierbij dienen projecten op een contextuele wijze ingepast te worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie.</p> <p>Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwaliteitsvolle en duurzame aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen en constructies.</p> <p>De materialen die gebruikt worden bij het bouwen van nieuwe bebouwing en constructies, bij het verbouwen of renoveren van de bestaande bebouwing en constructies moeten steeds duurzaam en esthetisch verantwoord zijn en op elkaar afgestemd worden.</p> <p>Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen en technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden, zijn werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de beekvalleien,

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Waterkwaliteit

In principe kan verontreiniging van de RWA vermeden worden door het voorzien van koolwaterstofafscheider en sedimentopvang. De dimensionering van koolwaterstofafscheider moet afgestemd zijn op de opvang van de 'first flush'.

Afwatering van hemelwater

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

- groendaken
- infiltratiebekkens en bufferbekkens

De aanleg van alle verhardingen dient zodanig te gebeuren dat voldaan wordt aan deze bepalingen. Waar de verhardingen onvoldoende of niet-waterdoorlatend zijn, moet het hemelwater naar doorlaatbare zones worden afgeleid voor infiltratie of worden opgevangen voor gebufferde afvoer.

Het buffervolume wordt bepaald door de bevoegde waterbeheerders

Het equivalent van dit minimaal te voorziene buffervolume mag ook gerealiseerd worden door verdeling over effectieve buffering in infiltratie- en buffervoorzieningen en groendaken e.a...

Voorzorgen in functie van effectiviteit van bufferende werking zijn ondermeer: het voorzien van automatische (bij voorkeur gravitaire) lediging van bufferbekkens, het voorzien van overlopen van individuele buffering op eigen terrein en niet op DWA of RWA

Verordenende voorschriften

- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de waterloopsystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
- het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden.

toegelaten.

Bij het uitvoeren van handelingen dienen alle noodzakelijke maatregelen getroffen te worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden.

Ongezuiverde lozingen rechtstreeks of onrechtstreeks op de Steenkesbeek en de Grote Nete zijn niet toegelaten.

Bij grote verharde oppervlakten waarop bedrijfsvoertuigen gestald worden (laad- en loszones, parkeerplaatsen voor vrachtwagens) dienen maatregelen genomen om verontreiniging van het hemelwater te vermijden.

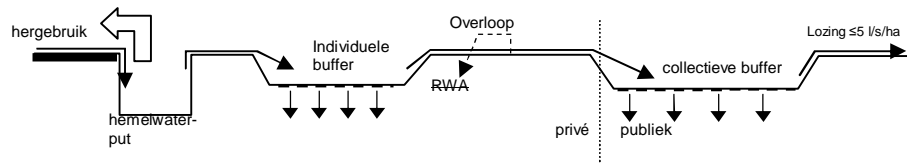
- De afvoer van overtollig hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel.

- Hemelwater dient opgevangen en maximaal hergebruikt te worden. Overtollig hemelwater wordt maximaal ter plaatse geïnfiltreerd alvorens het gebufferd afgevoerd wordt naar oppervlaktewater of een openbare RWA.

- Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te gebeuren volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer. De nodige voorzorgen dienen genomen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking.

- De aanleg van een bufferbekken mag geen verdrogend effect hebben op de vallei. Er dient bij een bufferbekken steeds te worden gewerkt met een niet-waterdoorlatende folie.

Toelichting bij de verordenende voorschriften



De maatregelen inzake waterhuishouding moeten duidelijk aangegeven en beschreven worden in het vergunningsdossier.

*Noodzakelijke constructies***Nutsinfrastructuur****Archeologisch patrimonium****Afwijkingsbepaling voor bestaande gebouwen, constructies en activiteiten in strijd met onderhavige voorschriften en/of grafisch plan**

Verordenende voorschriften

In een vergunningsdossier moet duidelijk worden aangegeven welke maatregelen inzake hergebruik, infiltratie en/of buffering genomen worden om deze doelstelling te bereiken.

Constructies in functie van de opvang en behandeling van afvalwater en voor de opvang/verwerking van overtollig hemelwater zijn toegelaten. Deze constructies mogen het realiseren van de van toepassing zijnde bestemming niet verhinderen of een efficiënte aanleg van het terrein in het gedrang brengen.

De oprichting van openbare nutsvoorzieningen die noodzakelijk zijn voor de bediening van de onmiddellijke omgeving, is toegelaten (mits gepaste stedenbouwkundige vergunning). Deze openbare voorzieningen moeten optimaal geïntegreerd worden in de omgeving.

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

Overeenkomstig het geldende decreet en de uitvoeringsbesluiten houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium, dient voorafgaandelijk contact opgenomen te worden met het Agentschap R-O Vlaanderen Onroerend Erfgoed zodat de nodige stappen voor een archeologisch vooronderzoek kunnen georganiseerd worden en tijdens de geplande werken controles kunnen uitgeoefend worden op eventuele archeologische vondsten.

Alle instandhoudingswerken, ook structurele, en onderhoudswerken aan bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies zijn toegelaten, voor zover er geen bijkomende elementen in strijd met de bijzondere

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Groenvoorzieningen</p>	<p>voorschriften en aanduidingen van het RUP ontstaan.</p> <p>Verbouwingswerken waarbij een bestaande activiteit die niet overeenstemt met de voorschriften van de betreffende zone behouden blijft, kunnen worden toegestaan indien de activiteit vergund is. Bij herbouwings- of nieuwbouwwerken dient de functie overeen te komen met de volgens dit RUP toegelaten functies.</p> <p>Alle groenvoorzieningen dienen te worden aangelegd met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.</p>

3 Voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<div data-bbox="468 360 654 440" data-label="Image"> </div> <p>Bestemming</p> <p>Onder zone voor multifunctionele tuinbouw wordt verstaan: een concentratiezone voor tuinbouwactiviteiten (niet specifiek glastuinbouw) gelet op de aanwezigheid van historisch gegroeide concentratie van boomkwekerijen en aanverwante activiteiten op de grens tussen Hulshout en Herselt. De zone voor multifunctionele tuinbouw is de zone aangeduid voor de “harde functies van deze bedrijven”: kantoren, verkoopsruimte, verhardingen,...</p>	<p>Art. 1 Zone voor multifunctionele tuinbouw</p> <p>Het gebied is bestemd voor multifunctionele tuinbouw.</p> <p>Toegelaten activiteiten</p> <p>Volgende activiteiten/functies zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – representatieve bedrijfsruimten – productie, opslag en verwerking van goederen; – Verkoop van producten en materialen m.b.t. tuin- en agrarische of para-agrarische activiteiten – Bedrijfsactiviteiten m.b.t. tuin- en agrarische of para-agrarische activiteiten – Eén bedrijfswoning kan toegestaan worden per bedrijf binnen deze zone. <p>Niet-toegelaten activiteiten</p> <ul style="list-style-type: none"> – Oprichting van bijkomende tuincentra of nieuwe kleinhandelszaken is niet mogelijk. <p>De toegelaten activiteiten/functies worden verder gespecificeerd in functie van elk afzonderlijk bedrijf via een deelartikel. Ook de inrichting en beheer worden per deelartikel weergegeven..</p>
<p>Bestemming</p> <p>→ onderhavige bestemming valt onder de gebiedscategorie ‘landbouw’</p> <p>De voorschriften zijn opgebouwd voor het voortbestaan van het bestaande bedrijf Arbor. Na stopzetting van dit bedrijf kan ook een ander bedrijf toegelaten worden indien het binnen de stedenbouwkundige voorschriften past.</p> <p>Arbor heeft ook buiten deze zone bedrijfsgronden in gebruik. Deze zijn gesitueerd aan beide zijden van de Provinciebaan (artikel 1.5 en artikel 6).</p>	<p>Art. 1.1</p> <p>Maximaal één bedrijf met een link met land- of tuinbouw of para-agrarische activiteiten is hier toegestaan.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Arbor is een boomkwekerij, zonder kleinhandelsactiviteiten.

Voor dit bedrijf worden beperkte mogelijkheden open gehouden voor een beperkte toonzaal/verkoopsruimte. Er is een maximale oppervlakte voorzien voor deze functies.

Indien dit bedrijf verdwijnt, kan een ander bedrijf dat binnen deze voorschriften past toegelaten wordt. Een bedrijf zonder link met land- of tuinbouw of para-agrarische activiteiten kan niet toegelaten worden op deze plaats.

Tijdelijke verblijfsgelegenheid voor seizoenarbeiders: deze verblijfsgelegenheid is bedoeld voor tijdelijk verblijf op een volwaardig bedrijf waar de agrarische activiteit de inzet van seizoenarbeiders verantwoordt. De landbouw- of tuinbouwactiviteiten blijven hoofdactiviteit.

Inrichting en beheer

Het bedrijf Arbor beslaat niet enkel de terreinen binnen dit deelartikel. De inrichting van het gebied dient te gebeuren, overeenkomstig met de overige gebruiksterreinen. Dit deelartikel is bedoeld voor de meest 'harde functies' van

Verordenende voorschriften

Toegelaten activiteiten

Volgende activiteiten/functies zijn toegelaten binnen de gehele zone:

- Bedrijfsactiviteiten m.b.t. tuin- en agrarische of para-agrarische activiteiten
- productie, opslag en verwerking van goederen;
- Milieu-inrichtingen

Volgende activiteiten/functies zijn toegelaten binnen een zone van 50 meter vanaf de perceelsgrens ter hoogte van de provinciebaan:

- Thuisverkoop voor zover deze activiteiten in ruimte-inname ondergeschikt zijn aan de agrarische productie en voor zover minstens 50% van het productaanbod afkomstig is van het eigen bedrijf, voor zover deze activiteiten geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzaal/verkoopsruimte mag hierbij niet groter zijn dan 150 m².
- Eén bedrijfswoning, inclusief bijhorende uitrustingen
- Parking voor personeel, cliënteel en eigen wagenpark.
- Tijdelijke huisvesting voor seizoenarbeiders
- Kantoorfunctie voor zover deze gekoppeld is aan de hoofdactiviteiten van het bedrijf en voor zover deze geïntegreerd is in de bedrijfsgebouwen of de bedrijfswoning.
- Noodzakelijke bedrijfsgebouwen in functie van de aanwezige tuin- en agrarische of para-agrarische activiteiten.

Niet-toegelaten activiteiten

- Autonome kantoren
- Voor de omgeving hinderlijke activiteiten; vervuilende en milieubelastende activiteiten
- Sterk vervoersgenererende activiteiten die niet in functie staan van de productie van het bedrijf.
- Een bedrijf zonder link met land- of tuinbouw of para-agrarische activiteiten

De inrichting van dit artikel dient te gebeuren, overeenkomstig met de overige gebruiksterreinen van het bedrijf die er onmiddellijk op aansluiten (zowel artikel 1.5, artikel 6 en artikel 3).

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>het bedrijf.</p> <p>Het terrein met 'harde functies' dient te worden afgeschermd van de overige waardevolle open ruimte door middel van een voldoende brede groenbuffer. Deze groenbuffer dient te worden opgebouwd uit streekeigen, standplaatsgeschikte soorten en dient landschappelijk te worden ingepast. Een houtkant is een goed voorbeeld van een landschappelijk inpasbare buffer.</p> <p>Bij elke vermindering van waterbergend vermogen binnen deze zone door de aanleg van verharding of bebouwing, dienen de algemene voorschriften met betrekking tot de infiltratie en buffering van hemelwater nageleefd te worden vooraleer een stedenbouwkundige vergunning voor de geplande werken kan afgeleverd worden. De nodige ruimte voor waterbuffer dient voorzien te worden op eigen terrein (1.1 of 6.5), of evt. gemeenschappelijk met de omliggende bedrijven in zone 6.5.</p> <p>Er mag maximaal 1 op/afrit voorzien worden per perceel. Breedte: 4,6m voor gezinswoningen en kleinhandelzaken en 7,1m voor zaken met vrachtwagen-transport. Hier kan in uitzonderlijke gevallen mits motivering van worden afgeweken.</p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Terreininrichting</p> <p>Een stedenbouwkundige vergunning voor een constructie (gebouw of verharding) kan pas verleend worden indien voldaan is aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De aanleg van een groenbuffer ten opzichte van de open ruimte tegen de noordelijke grens van dit deelartikel. Deze groenbuffer dient minimaal 7 meter breed te zijn en te bestaan uit streekeigen, standplaatsgeschikte soorten. Deze groenbuffer dient een visueel bufferende functie te hebben en dient landschappelijk te worden ingepast. Deze groenbuffer mag op maximaal 2 plaatsen met een maximum van 10 meter per doorgang doorbroken worden voor het verlenen van doorgang naar het achterliggende gebied. – Overeenkomstig de aard en de schaal van de activiteit dienen er binnen de contouren van de zone voldoende parkeerplaatsen ingericht te worden voor bewoners, personeel en klanten. – De nodige voorzieningen inzake infiltratie/buffering dienen op niveau van de deelzone geregeld zijn. De realisatie van deze voorzieningen gebeurt uiterlijk gelijktijdig met de aanleg van verharding of bijkomende bebouwing. Er dient te worden voldaan aan de algemeen geldende voorschriften inzake afwatering van hemel- en afvalwater. De voorzieningen voor infiltratie en/of buffering van hemelwater dienen binnen de bestemmingszone van artikel 1.1 of in artikel 5.5 gerealiseerd te worden. – Het deel van dit deelartikel dat niet wordt voorzien van bebouwing of verharding en die niet in dienst staat van de bedrijfsvoering, dient op een groene manier te worden ingericht, of kan als landbouwgebruiksperceel worden gebruikt. – De onbebouwde zone tussen de voorgevel en het openbaar domein dient te worden ingericht als een aaneensluitend private ruimte met semipubliek karakter voor gebundeld parkeren, representatieve toegangszone en groenaanleg. Minimum 10% van deze zone verplicht als groene ruimte te worden ingericht. De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de ingebruikname van het bedrijfsgebouw. Buitenopslag en afsluitingen zijn niet toegestaan in de voortuinzone. <p>Ontsluiting</p> <ul style="list-style-type: none"> – De oprit moet zich beperken tot één toegangsweg en één uitrit en dient rechtstreeks te zijn aangesloten op de Provinciebaan. – Het aantal oversteekbewegingen over de Provinciebaan, naar andere onderdelen van hetzelfde bedrijf, dienen zo beperkt mogelijk gehouden worden.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Het beperken van de oversteekbewegingen over de Provinciebaan naar zone 1.5, of naar de activiteiten op grondgebied Herselt, moet zo beperkt mogelijk gehouden worden. Dit kan vb. door het opsplitsen van bedrijfsactiviteiten, waardoor minder interactie nodig is tussen beide zijden van de Provinciebaan.

De maximaal toegelaten bebouwing komt overeen met de oppervlakte bestaande bebouwing, met mogelijkheid tot beperkte uitbreiding. De totale bebouwbare oppervlakte van het terrein bedraagt hierdoor ongeveer 22%. Buiten de bestaande bebouwing is er een uitbreidingsmarge van ongeveer 25%.

Van de toegelaten bouwhoogte kan voor een beperkt deel worden afgeweken. Dit o.a. ivv. technische installaties.

Een bedrijfswoning kan slechts toegelaten worden als woning voor de exploitant bij een volwaardig leefbaar agrarisch bedrijf.

Onderdeel van bedrijfsgebouwencomplex wil zeggen: gelegen binnen de perimeter gevormd door of op korte afstand van de agrarische bedrijfsgebouwen.

De verblijfsgelegenheid voor seizoenarbeiders:

- bestaat uit kamers en minstens 1 gemeenschappelijke ruimte. Een kamer heeft een oppervlakte van minstens 8m² per gehuisveste persoon. De kamer en de gemeenschappelijke ruimte hebben een totale oppervlakte van minstens 18² bij huisvesting van 1 persoon, vermeerderd met 10m² per extra persoon (kataraktdecreet 6 juni 2008).
- beschikt over voldoende verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden.
- beschikt over voldoende en veilige verwarming of de nodige toe- en afvoerkanal
- beschikt over voldoende sanitaire voorzieningen met minimaal per zes bewoners 1 w.c. met waterspoeling en reukafsnijder;

Verordenende voorschriften

Constructies

- Maximaal 5000 m² van dit deelartikel kan worden voorzien van bebouwing.
- Buiten de toegelaten bebouwing is ook teeltondersteunende infrastructuur toegelaten. Deze constructies kunnen enkel voorzien worden wanneer de hinder voor mens, milieu en landschap zo strikt mogelijk beperkt wordt (lichthinder, geluidshinder, ..).
- Nieuwe bebouwing dient te worden voorzien in één compact volume, tegen de Provinciebaan.
- De kroonlijsthoogte van nieuwe bebouwing bedraagt maximaal 7 meter. In ieder geval moet de bouwhoogte steeds kleiner zijn dan 11 meter. De bestaande, vergunde gebouwen waarvan de hoogte hiervan afwijkt, kan deze bouwhoogte behouden.
- De bouwhoogte kan voor maximaal 3% van de maximaal toegelaten bebouwing afwijken. De constructies dienen in ieder geval begrepen te zijn binnen een hoek van 45° gemeten vanaf 7m hoogte op de rand van het gebouw of de bouwgroep.
- Maximaal één bedrijfswoning, inclusief bijhorende uitrustingen zoals autobergplaatsen, bijgebouwen en uitbouwen kan worden voorzien:
 - Deze woning heeft een maximum volume van 1000m³
 - Deze woning dient fysiek geïntegreerd te zijn in het geëxploiteerde bedrijf, dit wil zeggen dat ze onderdeel uitmaakt van agrarisch bedrijfsgebouwencomplex van het betrokken bedrijf.
- Verblijfsgelegenheid gericht op tijdelijk huisvesting van tewerkgestelde seizoenarbeiders voor zover
 - deze een integrerend deel van een volwaardig leefbaar agrarisch bedrijf uitmaakt
 - deze fysiek geïntegreerd is in het agrarische bedrijfsgebouwencomplex van het betreffende agrarisch bedrijf
 - deze voldoen aan de van toepassing zijn kwaliteits- en veiligheidsnormen.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Onder strikt noodzakelijke verhardingen kunnen worden verstaan: parkeerplaatsen, toegangsweg naar het terrein en de gebouwen, verharding noodzakelijk in functie van milieuwetgeving,...</p>	<p>– De zone die niet wordt bebouwd moet maximaal vrij worden gehouden van verharding. Enkel functionele verhardingen die strikt noodzakelijk zijn i.f.v. bedrijfsvoering zijn toegelaten.</p>
<p>Bestemming</p> <p>→ onderhavige bestemming valt onder de gebiedscategorie 'bedrijvigheid'</p> <p>De voorschriften zijn opgebouwd voor het voortbestaan van het bestaande bedrijf Marcel Van Dyck. Na stopzetting van dit bedrijf kan ook een ander bedrijf toegelaten worden indien het binnen de stedenbouwkundige voorschriften past.</p> <p>Marcel van Dyck is een groothandel in land- en tuinbouwmachines en grasmaaiers, waarvoor een gunstig planologisch attest werd verkregen voor uitbreiding.</p> <p>De handelsactiviteiten (toonzaal/verkoopsruimte) van dit bedrijf mogen niet verder uitbreiden. Er is een maximale oppervlakte voorzien voor deze functies, die gelijk is aan de oppervlakte in de bestaande toestand op het moment van de opmaak van het RUP.</p> <p>Indien dit bedrijf verdwijnt, kan een ander bedrijf dat binnen deze voorschriften past toegelaten worden. Een bedrijf zonder link met land- of tuinbouw of para-agrarische activiteiten kan niet toegelaten worden op deze plaats.</p>	<p>Art. 1.2</p> <p>Maximaal één bedrijf met een link met land- of tuinbouw of para-agrarische activiteiten is hier toegestaan.</p> <p>Toegelaten activiteiten</p> <p>Volgende activiteiten/functies zijn toegelaten binnen de gehele zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bedrijfsactiviteiten m.b.t. tuin- en agrarische of para-agrarische activiteiten – productie, opslag en verwerking van goederen; – Milieu-inrichtingen <p>Volgende activiteiten/functies zijn toegelaten binnen een zone van 50 meter vanaf de perceelsgrens ter hoogte van de provinciebaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kleinhandelsactiviteiten die een link vertonen met land- of tuinbouw en/of gekoppeld aan de productieactiviteiten van het daar gevestigde bedrijf zijn toegelaten. De toonzaal/verkoopsruimte mag hierbij niet groter zijn dan 800 m². – De vergunde groothandelsactiviteiten – Eén bedrijfswoning, inclusief bijhorende uitrustingen – Parking voor personeel, cliënteel en eigen wagenpark. – Kantoorfunctie voor zover deze gekoppeld is aan de hoofdactiviteiten van het bedrijf en voor zover deze geïntegreerd is in de bedrijfsgebouwen of de bedrijfswoning.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Inrichting en beheer

Het terrein met 'harde functies' dient te worden afgeschermd van de overige waardevolle open ruimte door middel van een voldoende brede groenbuffer. Deze groenbuffer dient te worden opgebouwd uit streekeigen, standplaatsgeschikte soorten en dient landschappelijk te worden ingepast. Een houtkant is een goed voorbeeld van een landschappelijk inpasbare buffer.

Bij elke vermindering van waterbergend vermogen binnen deze zone door de aanleg van verharding of bebouwing, dienen de algemene voorschriften met betrekking tot de infiltratie en buffering van hemelwater nageleefd te worden vooraleer een stedenbouwkundige vergunning voor de geplande werken kan afgeleverd worden. De nodige ruimte voor waterbuffer dient voorzien te worden op eigen terrein, of evt. gemeenschappelijk met de omliggende bedrijven in zone 6.5.

Verordenende voorschriften

- Noodzakelijke bedrijfsgebouwen in functie van de aanwezige tuin- en agrarische of para-agrarische activiteiten.

Niet-toegelaten activiteiten

- Autonome kantoren
- Voor de omgeving hinderlijke activiteiten; vervuilende en milieubelastende activiteiten
- Sterk vervoersgenererende activiteiten die niet in functie staan van de productie van het bedrijf.
- Een bedrijf zonder link met land- of tuinbouw of para-agrarische activiteiten

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.

Terreininrichting

Een stedenbouwkundige vergunning kan pas verleend worden indien voldaan is aan:

- De aanleg van een groenbuffer ten opzichte van de open ruimte tegen de noordelijke grens van dit deelartikel. Deze groenbuffer dient minimaal 7 meter breed te zijn en te bestaan uit streekeigen, standplaatsgeschikte soorten. Deze groenbuffer dient een visueel bufferende functie te hebben en dient landschappelijk te worden ingepast. Deze groenbuffer mag op maximaal 2 plaatsen met een maximum van 10 meter per doorgang doorbroken worden voor het verlenen van doorgang naar het achterliggende gebied.
- Overeenkomstig de aard en de schaal van de activiteit dienen er binnen de contouren van de zone voldoende parkeerplaatsen ingericht te worden voor bewoners, personeel en klanten.
- De nodige voorzieningen inzake infiltratie/buffering dienen op niveau van de deelzone geregeld zijn. De realisatie van deze voorzieningen gebeurt uiterlijk gelijktijdig met de aanleg van verharding of bijkomende bebouwing. Er dient te worden voldaan aan de algemeen geldende voorschriften inzake afwatering van hemel- en afvalwater. Er dient te worden voldaan aan de algemeen geldende voorschriften inzake afwatering van hemel- en afvalwater. De voorzieningen voor infiltratie en/of buffering van hemelwater dienen binnen de bestemmingszone van artikel 1.2 of 6.5 gerealiseerd te worden.
- Het deel van dit deelartikel dat niet wordt voorzien van bebouwing of verharding en die niet in dienst staat van de bedrijfsvoering, dient op een groene manier te worden ingericht, of kan als landbouwgebruiksperceel worden gebruikt.
- De onbebouwde zone tussen de voorgevel en het openbaar domein dient te worden ingericht

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Er mag maximaal 1 op/afrit voorzien worden per perceel. Breedte: 4,6m voor gezinswoningen en kleinhandelzaken en 7,1m voor zaken met vrachtwagen-transport. Hier kan in uitzonderlijke gevallen mits motivering van worden afgewezen.</p> <p>De maximaal toegelaten bebouwing komt overeen met de oppervlakte bestaande bebouwing, met mogelijkheid tot realisatie van de langetermijnvisie cf. het gunstig planologisch attest. Dit gaat om een uitbreiding van de bestaande werkplaats/opslagplaats langs weerszijden van de bestaande hal. De totale bebouwbare oppervlakte van het terrein bedraagt hierdoor ongeveer 50%. Buiten de bestaande bebouwing is er een uitbreidingsmarge van ongeveer 15%.</p> <p>Van de toegelaten bouwhoogte kan voor een beperkt deel worden afgeweken. Dit o.a. ifv. technische installaties.</p> <p>Een bedrijfswoning kan slechts toegelaten worden als woning voor de exploitant bij een volwaardig leefbaar agrarisch bedrijf.</p> <p>Onderdeel van bedrijfsgebouwencomplex wil zeggen: gelegen binnen de perimeter gevormd door of op korte afstand van de agrarische bedrijfsgebouwen.</p> <p>Onder strikt noodzakelijke verhardingen kunnen worden verstaan: parkeerplaatsen, toegangsweg naar het terrein en de gebouwen, verharding noodzakelijk in functie van milieuwetgeving,...</p>	<p>als een aaneensluitend private ruimte met semipubliek karakter voor gebundeld parkeren, representatieve toegangszone en groenaanleg. Minimum 10% van deze zone verplicht als groene ruimte te worden ingericht. De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de ingebruikname van het bedrijfsgebouw. Buitenopslag en afsluitingen zijn niet toegestaan in de voortuinzone.</p> <p>Ontsluiting</p> <p>De oprit moet zich beperken tot één toegangsweg en één uitrit en dient rechtstreeks te zijn aangesloten op de Provinciebaan.</p> <p>Constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> – Maximaal 9400 m² van dit deelartikel kan worden voorzien van bebouwing – Buiten de toegelaten bebouwing is ook teeltondersteunende infrastructuur toegelaten. Deze constructies kunnen enkel voorzien worden wanneer de hinder voor mens, milieu en landschap zo strikt mogelijk beperkt wordt (lichthinder, geluidshinder, ..). – Bijkomende bebouwing kan enkel worden gerealiseerd als uitbreiding van een bestaand bedrijfsgebouw binnen dit artikel. – De kroonlijsthoogte van nieuwe bebouwing bedraagt maximaal 7 meter. In ieder geval moet de bouwhoogte steeds kleiner zijn dan 11 meter. De bestaande, vergunde gebouwen waarvan de hoogte hiervan afwijkt, kan deze bouwhoogte behouden. – De bouwhoogte kan voor maximaal 3% van de maximaal toegelaten bebouwing afwijken. De constructies dienen in ieder geval begrepen te zijn binnen een hoek van 45° gemeten vanaf 7m hoogte op de rand van het gebouw of de gebouwengroep. – Maximaal één bedrijfswoning, inclusief bijhorende uitrustingen zoals autobergplaatsen, bijgebouwen en uitbouwen: <ul style="list-style-type: none"> – Deze woning heeft een maximum volume van 1000m³ – Deze woning dient fysiek geïntegreerd te zijn in het geëxploiteerde bedrijf, dit wil zeggen dat ze onderdeel uitmaakt van agrarisch bedrijfsgebouwencomplex van het betrokken bedrijf. – De zone die niet wordt bebouwd moet maximaal vrij worden gehouden van verharding. Enkel functionele verhardingen die strikt noodzakelijk zijn i.f.v. bedrijfsvoering zijn toegelaten.

Toelichting bij de verordenende voorschriften**Verordenende voorschriften****Bestemming**

→ onderhavige bestemming valt onder de gebiedscategorie 'bedrijvigheid'

De voorschriften zijn opgebouwd voor het voortbestaan van het bestaande bedrijf Tuinrama. Na stopzetting van dit bedrijf kan ook een ander bedrijf toegelaten worden indien het binnen de stedenbouwkundige voorschriften past.

Tuinrama heeft tevens een afdeling aan de overzijde van de weg, op grondgebied Herselt. Het bedrijf heeft twee bedrijfstakken die verspreid zijn over beide locaties: tuinmachines/tuinaanleg binnen dit deelartikel en tuinmeubels en decoratie aan de overkant van de weg op grondgebied Herselt.

De toonzaal/verkoopsruimte van het bedrijf kan verder uitbreiden door een samenvoeging van de 2 locaties van bedrijfsactiviteiten langs de Provinciebaan. Een voorwaarde daarvoor is dat moet worden aangetoond dat de vestiging aan de overzijde van de weg, op grondgebied Herselt stopgezet wordt. Door deze verplaatsing/samenvoeging van kleinhandelsactiviteiten neemt de dynamiek op de Provinciebaan niet toe.

Art. 1.3

Maximaal één bedrijf met een link met land- of tuinbouw of para-agrarische activiteiten is hier toegestaan.

Toegelaten activiteiten

Volgende activiteiten/functies zijn toegelaten binnen de gehele zone:

- Bedrijfsactiviteiten m.b.t. tuin- en agrarische of para-agrarische activiteiten
- productie, opslag en verwerking van goederen;
- Milieu-inrichtingen

Volgende activiteiten/functies zijn toegelaten binnen een zone van 50 meter vanaf de perceelsgrens ter hoogte van de provinciebaan:

- Kleinhandelsactiviteiten die een link vertonen met land- of tuinbouw en/of gekoppeld aan de productieactiviteiten van het daar gevestigde bedrijf zijn toegelaten. Een uitbreiding van de bestaande toonzaal/verkoopsruimte is toegelaten tot maximaal 1200 m². De uitbreiding kan enkel voorzien worden als uitbreiding van de bestaande toonzaal/verkoopsruimte binnen dit artikel. Een vergunning voor het uitbreiden van de toonzaal kan slechts verkregen worden indien in het vergunningsdossier aangetoond wordt dat de vestiging aan de overzijde van de Provinciebaan stopgezet wordt.
- Eén bedrijfswoning, inclusief bijhorende uitrustingen
- Parking voor personeel, cliënteel en eigen wagenpark.
- Kantoorfunctie voor zover deze gekoppeld is aan de hoofdactiviteiten van het bedrijf en voor zover deze geïntegreerd is in de bedrijfsgebouwen of de bedrijfswoning.
- Noodzakelijke bedrijfsgebouwen in functie van de aanwezige tuin- en agrarische of para-agrarische activiteiten.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Inrichting en beheer</p> <p>Het terrein met 'harde functies' dient te worden afgeschermd van de overige waardevolle open ruimte door middel van een voldoende brede groenbuffer. Deze groenbuffer dient te worden opgebouwd uit streekeigen, standplaatsgeschikte soorten en dient landschappelijk te worden ingepast. Een houtkant is een goed voorbeeld van een landschappelijk inpasbare buffer.</p> <p>Bij elke vermindering van waterbergend vermogen binnen deze zone door de aanleg van verharding of bebouwing, dienen de algemene voorschriften met betrekking tot de infiltratie en buffering van hemelwater nageleefd te worden vooraleer een stedenbouwkundige vergunning voor de geplande werken kan afgeleverd worden. De nodige ruimte voor waterbuffer dient voorzien te worden op eigen terrein, of evt. gemeenschappelijk met de omliggende bedrijven in zone 6.5</p>	<p>Niet-toegelaten activiteiten</p> <ul style="list-style-type: none"> – Autonome kantoren – Voor de omgeving hinderlijke activiteiten; vervuilende en milieubelastende activiteiten – Sterk vervoersgenererende activiteiten die niet in functie staan van de productie van het bedrijf. <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Terreininrichting</p> <p>Een stedenbouwkundige vergunning kan pas verleend worden indien voldaan is aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De aanleg van een groenbuffer ten opzichte van de open ruimte tegen de noordelijke grens van dit deelartikel. Deze groenbuffer dient minimaal 7 meter breed te zijn en te bestaan uit streekeigen, standplaatsgeschikte soorten. Deze groenbuffer dient een visueel bufferende functie te hebben en dient landschappelijk te worden ingepast. Deze groenbuffer mag op maximaal 2 plaatsen met een maximum van 10 meter per doorgang doorbroken worden voor het verlenen van doorgang naar het achterliggende gebied. – Overeenkomstig de aard en de schaal van de activiteit dienen er binnen de contouren van de zone voldoende parkeerplaatsen ingericht te worden voor bewoners, personeel en klanten. – De nodige voorzieningen inzake infiltratie/buffering dienen op niveau van de deelzone geregeld zijn. De realisatie van deze voorzieningen gebeurt uiterlijk gelijktijdig met de aanleg van verharding of bijkomende bebouwing. Er dient te worden voldaan aan de algemeen geldende voorschriften inzake afwatering van hemel- en afvalwater. Er dient te worden voldaan aan de algemeen geldende voorschriften inzake afwatering van hemel- en afvalwater. De voorzieningen voor infiltratie en/of buffering van hemelwater dienen binnen de bestemmingszone van artikel 1.3 of 6.5 gerealiseerd te worden. – Het deel van dit deelartikel dat niet wordt voorzien van bebouwing of verharding en die niet in dienst staat van de bedrijfsvoering, dient op een groene manier te worden ingericht, of kan als landbouwgebruiksperceel worden gebruikt. – De onbebouwde zone tussen de voorgevel en het openbaar domein dient te worden ingericht als een aaneensluitend private ruimte met semipubliek karakter voor gebundeld parkeren, representatieve toegangszone en groenaanleg. Minimum 10% van deze zone verplicht als groene ruimte te worden ingericht. De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de ingebruikname van het bedrijfsgebouw. Buitenopslag en

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Er mag maximaal 1 op/afrit voorzien worden per perceel. Breedte: 4,6m voor gezinswoningen en kleinhandelszaken en 7,1m voor zaken met vrachtwagen-transport. Hier kan in uitzonderlijke gevallen mits motivering van worden afgeweken.

De maximaal toegelaten bebouwing komt overeen met de oppervlakte bestaande bebouwing, met beperkte uitbreidingsmogelijkheden in functie van mogelijke uitbreiding van toonzaal/verkoopsruimte. De totale bebouwbare oppervlakte van het terrein bedraagt hierdoor ongeveer 18%. Buiten de bestaande bebouwing is er een uitbreidingsmarge van ongeveer 35%.

Van de toegelaten bouwhoogte kan voor een beperkt deel worden afgeweken. Dit o.a. ifv. technische installaties.

Een bedrijfswoning kan slechts toegelaten worden als woning voor de exploitant bij een volwaardig leefbaar agrarisch bedrijf.

Onderdeel van bedrijfsgebouwencomplex wil zeggen: gelegen binnen de perimeter gevormd door of op korte afstand van de agrarische bedrijfsgebouwen.

Onder strikt noodzakelijke verhardingen kunnen worden verstaan: parkeerplaatsen, toegangsweg naar het terrein en de gebouwen, verharding noodzakelijk in functie van milieuwetgeving,...

Verordenende voorschriften

afsluitingen zijn niet toegestaan in de voortuinzone.

Ontsluiting

De oprit moet zich beperken tot één toegangsweg en één uitrit en dient rechtstreeks te zijn aangesloten op de Provinciebaan.

Constructies

- Maximaal 2200 m² van dit deelartikel kan worden voorzien van bebouwing, inclusief bedrijfswoning. Indien geen bedrijfswoning voorzien is, is de maximale bebouwbare oppervlakte 2000m².
- Buiten de toegelaten bebouwing is ook teeltondersteunende infrastructuur toegelaten. Deze constructies kunnen enkel voorzien worden wanneer de hinder voor mens, milieu en landschap zo strikt mogelijk beperkt wordt (lichthinder, geluidshinder, ..).
- Bijkomende bebouwing kan enkel worden gerealiseerd als uitbreiding van een bestaand bedrijfsgebouw binnen dit artikel.
- De kroonlijsthoogte van nieuwe bebouwing bedraagt maximaal 7 meter. In ieder geval moet de bouwhoogte steeds kleiner zijn dan 11 meter. De bestaande, vergunde gebouwen waarvan de hoogte hiervan afwijkt, kan deze bouwhoogte behouden.
- De bouwhoogte kan voor maximaal 3% van de maximaal toegelaten bebouwing afwijken. De constructies dienen in ieder geval begrepen te zijn binnen een hoek van 45° gemeten vanaf 7m hoogte op de rand van het gebouw of de gebouwengroep.
- Maximaal één bedrijfswoning, inclusief bijhorende uitrustingen zoals autobergplaatsen, bijgebouwen en uitbouwen:
 - Deze woning heeft een maximum volume van 1000m³
 - Deze woning dient fysiek geïntegreerd te zijn in het geëxploiteerde bedrijf, dit wil zeggen dat ze onderdeel uitmaakt van agrarisch bedrijfsgebouwencomplex van het betrokken bedrijf.
- De zone die niet wordt bebouwd moet maximaal vrij worden gehouden van verharding. Enkel functionele verhardingen die strikt noodzakelijk zijn i.f.v. bedrijfsvoering zijn toegelaten.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Bestemming</p> <p>→ onderhavige bestemming valt onder de gebiedscategorie 'landbouw'</p> <p>De voorschriften zijn opgebouwd voor het voortbestaan van het bestaande bedrijf Marc Van Dyck. Na stopzetting van dit bedrijf kan ook een ander bedrijf toegelaten worden indien het binnen de stedenbouwkundige voorschriften past.</p> <p>Marc van Dyck is een boomkwekerij zonder kleinhandelsactiviteiten.</p> <p>Voor dit bedrijf worden beperkte mogelijkheden open gehouden voor een beperkte toonzaal/verkoopsruimte. Er is een maximale oppervlakte voorzien voor deze functies.</p> <p>Indien dit bedrijf verdwijnt, kan een ander bedrijf dat binnen deze voorschriften past toegelaten worden. Een bedrijf zonder link met land- of tuinbouw of para-agrarische activiteiten kan niet toegelaten worden op deze plaats.</p> <p>Inrichting en beheer</p> <p>Het bedrijf Marc Van Dyck beslaat niet enkel de terreinen binnen dit deelartikel. De inrichting van het gebied dient te gebeuren, overeenkomstig met de overige gebruiksterreinen. Dit deelartikel is bedoeld voor de meest 'harde functies' van het bedrijf.</p>	<p>Art. 1.4</p> <p>Maximaal één bedrijf met een link met land- of tuinbouw of para-agrarische activiteiten is hier toegestaan.</p> <p>De inrichting van dit artikel dient te gebeuren, overeenkomstig met de overige gebruiksterreinen van het bedrijf die er onmiddellijk op aansluiten (artikel 3).</p> <p>Toegelaten activiteiten</p> <p>Volgende activiteiten/functies zijn toegelaten binnen de zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bedrijfsactiviteiten m.b.t. tuin- en agrarische of para-agrarische activiteiten – productie, opslag en verwerking van goederen; – Milieu-inrichtingen – Eén bedrijfswoning, inclusief bijhorende uitrustingen <p>Niet-toegelaten activiteiten</p> <ul style="list-style-type: none"> – Autonome kantoren – Voor de omgeving hinderlijke activiteiten; vervuilende en milieubelastende activiteiten – Sterk vervoersgenererende activiteiten die niet in functie staan van de productie van het bedrijf. – Een bedrijf zonder link met land- of tuinbouw of para-agrarische activiteiten <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Terreininrichting</p> <p>Een stedenbouwkundige vergunning kan pas verleend worden indien voldaan is aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De aanleg van een groenbuffer ten opzichte van de open ruimte tegen de noordelijke grens van

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Het terrein met 'harde functies' dient te worden afgeschermd van de overige waardevolle open ruimte door middel van een voldoende brede groenbuffer. Deze groenbuffer dient te worden opgebouwd uit streekeigen, standplaatsgeschikte soorten en dient landschappelijk te worden ingepast. Een houtkant is een goed voorbeeld van een landschappelijk inpasbare buffer.

Er mag maximaal 1 op/afrit voorzien worden per perceel. Breedte: 4,6m voor gezinswoningen en kleinhandelszaken en 7,1m voor zaken met vrachtwagen-transport. Hier kan in uitzonderlijke gevallen mits motivering van worden afgeweken.

De maximaal toegelaten bebouwing komt overeen met de oppervlakte bestaande bebouwing, met uitbreidingsmogelijkheden. De totale bebouwbare oppervlakte van het terrein bedraagt hierdoor ongeveer 18%. Buiten de bestaande bebouwing is er een uitbreidingsmarge van ongeveer 44%.

Verordenende voorschriften

dit deelartikel. Deze groenbuffer dient minimaal 7 meter breed te zijn en te bestaan uit streekeigen, standplaatsgeschikte soorten. Deze groenbuffer dient een visueel bufferende functie te hebben en dient landschappelijk te worden ingepast. Deze groenbuffer mag op maximaal 2 plaatsen met een maximum van 10 meter per doorgang doorbroken worden voor het verlenen van doorgang naar het achterliggende gebied.

- De nodige voorzieningen inzake infiltratie/buffering dienen op niveau van de deelzone geregeld zijn. De realisatie van deze voorzieningen gebeurt uiterlijk gelijktijdig met de aanleg van verharding of bijkomende bebouwing. Er dient te worden voldaan aan de algemeen geldende voorschriften inzake afwatering van hemel- en afvalwater. Er dient te worden voldaan aan de algemeen geldende voorschriften inzake afwatering van hemel- en afvalwater. De voorzieningen voor infiltratie en/of buffering van hemelwater dienen binnen de bestemmingszone van artikel 1.4 gerealiseerd te worden.
- Het deel van dit deelartikel dat niet wordt voorzien van bebouwing of verharding en die niet in dienst staat van de bedrijfsvoering, dient op een groene manier te worden ingericht, of kan als landbouwgebruiksperceel worden gebruikt.
- De onbebouwde zone tussen de voorgevel en het openbaar domein dient te worden ingericht als een aaneensluitend private ruimte met semipubliek karakter voor gebundeld parkeren, representatieve toegangszone en groenaanleg. Minimum 10% van deze zone verplicht als groene ruimte te worden ingericht. De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de ingebruikname van het bedrijfsgebouw. Buitenopslag en afsluitingen zijn niet toegestaan in de voortuinzone.

Ontsluiting

De oprit moet zich beperken tot één toegangsweg en één uitrit en dient rechtstreeks te zijn aangesloten op de Provinciebaan.

Constructies

- Maximaal 1500 m² van dit deelartikel kan worden voorzien van bebouwing
- Buiten de toegelaten bebouwing is ook teeltondersteunende infrastructuur toegelaten. Deze constructies kunnen enkel voorzien worden wanneer de hinder voor mens, milieu en landschap zo strikt mogelijk beperkt wordt (lichthinder, geluidshinder, ..).
- Nieuwe bebouwing dient te worden voorzien in één compact volume
- De kroonlijsthoogte van nieuwe bebouwing bedraagt maximaal 7 meter. In ieder geval moet de bouwhoogte steeds kleiner zijn dan 11 meter. De bestaande, vergunde gebouwen waarvan de

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Onder strikt noodzakelijke verhardingen kunnen worden verstaan: parkeerplaatsen, toegangsweg naar het terrein en de gebouwen, verharding noodzakelijk in functie van milieuwetgeving,...</p>	<p>hoogte hiervan afwijkt, kan deze bouwhoogte behouden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – De bouwhoogte kan voor maximaal 3% van de maximaal toegelaten bebouwing afwijken. De constructies dienen in ieder geval begrepen te zijn binnen een hoek van 45° gemeten vanaf 7m hoogte op de rand van het gebouw of de gebouwengroep. – Maximaal één bedrijfswoning, inclusief bijhorende uitrustingen zoals autobergplaatsen, bijgebouwen en uitbouwen: <ul style="list-style-type: none"> – Deze woning heeft een maximum volume van 1000m³ – Deze woning dient fysiek geïntegreerd te zijn in het geëxploiteerde bedrijf, dit wil zeggen dat ze onderdeel uitmaakt van agrarisch bedrijfsgebouwencomplex van het betrokken bedrijf. – De zone die niet wordt bebouwd moet maximaal vrij worden gehouden van verharding. Enkel functionele verhardingen die strikt noodzakelijk zijn i.f.v. bedrijfsvoering zijn toegelaten.
	<p>Art. 1.5</p>
<p>Bestemming</p> <p>Dit deelartikel maakt deel uit van de bedrijfsactiviteiten van het bestaande bedrijf Arbor aan de overzijde van de weg. Ook op grondgebied Herselt, ten oosten van dit artikel, zijn er bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf aanwezig. Na stopzetting van dit bedrijf kunnen in deze zone ook andere activiteiten toegelaten worden die binnen de stedenbouwkundige voorschriften passen.</p> <p>Inrichting en beheer</p>	<p>Binnen dit artikel is geen bedrijfszetel toegelaten.</p> <p>Toegelaten activiteiten</p> <p>Volgende activiteiten/functionies zijn toegelaten binnen deze zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bedrijfsactiviteiten m.b.t. tuin- en agrarische of para-agrarische activiteiten – Grondloze landbouwactiviteiten – Productie, opslag en verwerking van goederen; – Milieu-inrichtingen <p>Niet-toegelaten activiteiten</p> <ul style="list-style-type: none"> – (Bedrijfs)woning, kantoren, handelsactiviteiten, verblijf van seizoensarbeiders – Voor de omgeving hinderlijke activiteiten; vervuilende en milieubelastende activiteiten – Sterk vervoersgenererende activiteiten die niet in functie staan van de productie van het bedrijf. <p>De inrichting van dit artikel dient te gebeuren, overeenkomstig met de overige gebruiksterreinen van het bedrijf die er onmiddellijk op aansluiten (artikel 4).</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Er mag maximaal 1 op/afrit voorzien worden per perceel. Breedte: 4,6m voor gezinswoningen en kleinhandelszaken en 7,1m voor zaken met vrachtwagen-transport. Hier kan in uitzonderlijke gevallen mits motivering van worden afgeweken.

Het beperken van de oversteekbewegingen over de Provinciebaan naar zone 1.1, al dan niet onrechtstreeks of via grondgebied Herselt, moet zo beperkt mogelijk gehouden worden. Dit kan vb. door het opsplitsen van bedrijfsactiviteiten, waardoor minder interactie nodig is tussen beide zijden van de Provinciebaan

De maximaal toegelaten bebouwing komt overeen met de oppervlakte bestaande bebouwing, met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. De totale bebouwbare oppervlakte van het terrein bedraagt hierdoor ongeveer 16%. Buiten de bestaande bebouwing is er een uitbreidingsmarge van ongeveer 25%.

Verordenende voorschriften

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.

Terreininrichting

Een stedenbouwkundige vergunning kan pas verleend worden indien voldaan is aan:

- Het hemelwater wordt ter plaatse opgevangen met infiltratie op eigen terreinen.
- Er dient te worden voldaan aan de algemeen geldende voorschriften inzake afwatering van hemel- en afvalwater.
- Het deel van dit deelartikel dat niet wordt voorzien van bebouwing of verharding en die niet in dienst staat van de bedrijfsvoering, dient op een groene manier te worden ingericht, of kan als landbouwgebruiksperceel worden gebruikt.


Ontsluiting

Dit deelartikel ontsluit niet rechtstreeks op de Provinciebaan, maar ontsluit op de Provinciebaan via het grondgebied van de gemeente Herselt. Indien een ontsluiting zou voorzien worden mag er slechts één op/afrit voorzien worden.

Het aantal oversteekbewegingen over de Provinciebaan, naar andere onderdelen van hetzelfde bedrijf, dienen zo beperkt mogelijk gehouden worden.

Constructies

- Maximaal 2500 m² van dit deelartikel kan worden voorzien van bebouwing
- Buiten de toegelaten bebouwing is ook teeltondersteunende infrastructuur toegelaten. Deze constructies kunnen enkel voorzien worden wanneer de hinder voor mens, milieu en landschap zo strikt mogelijk beperkt wordt (lichthinder, geluidshinder, .).
- Nieuwe bebouwing dient te worden voorzien in één compact volume, tegen de Provinciebaan.
- De kroonlijsthoogte van nieuwe bebouwing bedraagt maximaal 7 meter. In ieder geval moet de bouwhoogte steeds kleiner zijn dan 11 meter. De bestaande, vergunde gebouwen waarvan de hoogte hiervan afwijkt, kan deze bouwhoogte behouden.
- De bouwhoogte kan voor maximaal 3% van de maximaal toegelaten bebouwing afwijken. De constructies dienen in ieder geval begrepen te zijn binnen een hoek van 45° gemeten vanaf 7m

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Onder strikt noodzakelijke verhardingen kunnen worden verstaan: parkeerplaatsen, toegangsweg naar het terrein en de gebouwen, verharding noodzakelijk in functie van milieuwetgeving,...</p>	<p>hoogte op de rand van het gebouw of de gebouwengroep.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nieuwe bebouwing, inclusief uitbreiding van bestaande, mag niet worden gerealiseerd in overstromingsgevoelig gebied. – De zone die niet wordt bebouwd moet maximaal vrij worden gehouden van verharding. Enkel functionele verhardingen die strikt noodzakelijk zijn i.f.v. bedrijfsvoering zijn toegelaten.
	<p>Art. 2 Agrarisch gebied</p>
<p>Bestemming</p> <p>→ onderhavige bestemming valt onder de gebiedscategorie 'landbouw'</p> <p>Indien tegen de Provinciebaan er reeds bestaande landbouwbedrijfsgebouwen aanwezig zijn, zijn in de zone van artikel 2 gebouwen/constructies toegelaten in functie van landbouwbedrijfsvoering.</p> <p>In deze zone kunnen constructies worden voorzien in functie van landbouwbedrijfsvoering, als ze een band vertonen met de Provinciebaan (vb. ligging landbouwbedrijfszetel). Een toegangsweg of een woning, niet zijnde landbouwbedrijfswooning vormt geen band.</p> <p>Een agrarisch bedrijf kan beschouwd worden als volwaardig leefbaar agrarisch bedrijf op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de bedrijfsleider het agrarisch bedrijf uitbaat in hoofdberoep – het agrarisch bedrijf is economisch leefbaar en de arbeidsbehoefte bedraagt minstens 1 voltijdse arbeidskracht – de bedrijfsleider beschikt over de nodige bekwaamheid, door ervaring of door beroepsopleiding. 	<p>Deze zone is bestemd voor professionele grondgebonden land- en tuinbouw als hoofdfunctie, met inbegrip van de vestiging van agrarische bedrijven.</p> <p>Aansluitend op de bestaande (landbouw)bedrijfsgebouwen, zijn volgende functies toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – agrarische bedrijfsvoering – gebouwen/constructies noodzakelijk in functie van landbouwbedrijfsvoering. <p>De oprichting van nieuwe agrarische bedrijven kan slechts toegelaten worden op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de beoogde locatie zich bevindt aan een voldoende uitgeruste weg, die op ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. – de aanvraag betrekking heeft op een volwaardig leefbaar agrarisch bedrijf. <p>Niet-toegelaten</p> <ul style="list-style-type: none"> – De oprichting van nieuwe tuincentra of kleinhandel – De oprichting van een glastuinbouwbedrijf – Het oprichten van geïsoleerde constructies voor permanente mestopslag los van een agrarisch bedrijfsgebouwencomplex.

Inrichting en beheer***Terreinaanleg***

- Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.
- Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen, alsook verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken. Constructies in functie van landbouwbedrijfsvoering zijn in deze zone tevens mogelijk.
- Nieuwe agrarische bebouwing dient maximaal aan te sluiten op bestaande bebouwing langs de Provinciebaan.
- Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in gevaar brengen, 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 openbare wegen en nutsleidingen,
 - instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten.
- Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:
 - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien
 - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie
 zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.
- De landschappelijke kwaliteiten van het artikel dienen maximaal te worden gerespecteerd:
 - Maximaal behoud en ontwikkelingsmogelijkheden voor kleine landschapselementen.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Voor bestaande vergunde en geacht-vergunde constructies binnen deze zone gelden de basisrechten uit de geldende regelgeving. Hierdoor behouden deze bestaande constructies voldoende rechtszekerheid.</p> <p>Bij aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor het bouwen van nieuwe constructies binnen deze zone, wordt gevraagd om er een groenaanplantingsplan bij te voegen, bestaande uit planten met streekeigen, standplaatsgeschikte soorten om een landschappelijke inpassing van de bebouwing te bevorderen.</p>	<p>Constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> – Maximaal één bedrijfswoning per fysieke vestiging van een agrarisch bedrijf, inclusief bijhorende uitrustingen zoals autobergplaatsen, bijgebouwen en uitbouwen: <ul style="list-style-type: none"> – Deze woning heeft een maximum volume van 1000m³ – Deze woning dient fysiek geïntegreerd te zijn in het geëxploiteerde bedrijf, dit wil zeggen dat ze onderdeel uitmaakt van agrarisch bedrijfsgebouwencomplex van het betrokken bedrijf. – volgende nevenactiviteiten en bijhorende noodzakelijke constructies voor zover deze een integrerend deel van het actieve agrarische bedrijf uitmaken en de schaal van de activiteiten aansluit bij de schaal van de agrarische activiteiten uit de omgeving: <ul style="list-style-type: none"> – Thuisverkoop voor zover deze activiteiten in ruimte-inname ondergeschikt zijn aan de agrarische productie en voor zover minstens 50% van het productaanbod afkomstig is van het eigen bedrijf – Hoevetoerisme onder de vorm van toeristische logies met max. 8 tijdelijke verblijfgelegenheden voor zover deze worden ondergebracht in gebouwen horende tot het gebouwencomplex van het betreffende agrarisch bedrijf. Maximaal 40% van het gebouwenvolume kan door de toeristische functie worden ingenomen. – Hoevetoerisme onder de vorm van uitrustingen met betrekking tot het gebruik van een beperkt deel van het erf binnen of aansluitend op het agrarisch bedrijfsgebouwencomplex als kampeerboerderij – Landbouweducatie op een volwaardig leefbaar agrarisch bedrijf. Het inrichten van een polyvalente ruimte is toegelaten. – Teeltondersteunende infrastructuur is binnen deze zone mogelijk. – Verhardingen kan enkel worden aangebracht indien deze strikt noodzakelijk is voor het functioneren van een landbouwbedrijf of in functie van de toegankelijkheid van een gebouw. Verhardingen moeten zoveel mogelijk worden voorzien in losse, waterdoorlatende materialen.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Er mag maximaal 1 op/afrít voorzien worden per perceel. Breedte: 4,6m voor gezinswoningen en kleinhandelszaken en 7,1m voor zaken met vrachtwagen-transport. Hier kan in uitzonderlijke gevallen mits motivering van worden afgeweken.

Verordenende voorschriften

Ontsluiting

Woningen of andere constructies die op de Provinciebaan ontsluiten kunnen slechts één op/afrít voorzien per perceel.

Functiewijzigingen


Het geheel wijzigen van de functie van de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen naar een hoofdfunctie wonen kan toegelaten worden, met een maximum van één eengezinswoning per gebouwencomplex. Een afsplitsing van een woning van een actief agrarisch bedrijf is echter niet toegelaten.

Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de functie van de bestaande agrarische bebouwing kan toegelaten worden, voor zover de nieuwe (neven)functie betrekking heeft op:

- kantoor- of dienstenfunctie die aan het agrarisch bedrijf of wonen complementair is, tot een maximum van 100 m², en waarbij de landbouw- of woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie;
- plattelandstoerisme onder de vorm van toeristische logies met max. 8 tijdelijke verblijfgelegenheden met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café. De aanvraag moet voorafgaand aan Toerisme Vlaanderen worden voorgelegd.;
- de opslag van allerlei materialen of materieel in bestaande gebouwen;

Deze functiewijzigingen kunnen enkel toegelaten worden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- de gebouwen dienen gelegen te zijn aan een voldoende uitgeruste weg;
- EN het gaat om hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit;
- EN het nieuwe gebruik brengt de landbouwkundige bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven in de omgeving niet in het gedrang;
- EN het gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor de nieuwe functie en er hoeven aan het gebouw of gebouwencomplex geen uit financieel of bouwtechnisch oogpunt ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 3 Bouwvrij agrarisch gebied met erfgoedwaarde
<p>Bestemming</p> <p>→ onderhavige bestemming valt onder de gebiedscategorie 'landbouw'</p> <p>Inrichting en beheer</p> <p>Dit artikel maakt deel uit van de vallei van de Grote Nete en de Steenkesbeek en heeft een belangrijke landschappelijke waarde. Deze landschappelijke waarden dienen te worden behouden. Het terrein dient maximaal te worden gevrijwaard van nieuwe bebouwing en verharding. Enkel in functie van recreatief gebruik is het realiseren van paden binnen dit gebied toegelaten.</p> <p>De bestaande vergunde of geacht-vergunde woning/bebouwing binnen dit artikel kan behouden blijven en behoud de ontwikkelingsmogelijkheden die cf. de bestaande regelgeving van toepassing zijn.</p> <p>De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd en zijn tijdelijk of gemakkelijk verplaatsbaar:: schuilhokken, plastic tunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv kleinschalige zonnepanelen om vb een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad... Serres daarentegen behoren tot de niet-toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> <p>In deze zone verdient grondgebonden landbouw de voorkeur: weiland, akkerland en boomteelt zijn vb. toegelaten. Containerteelten zijn hier niet gepast.</p> <p>Het behoud van de landschappelijke waarden kan door het behoud en het voorzien van ontwikkelingsmogelijkheden voor kleine landschapselementen en</p>	<p>Deze zone is bestemd voor professionele grondgebonden land- en tuinbouw als hoofdfunctie.</p> <p>Niet-toegelaten</p> <ul style="list-style-type: none"> – De oprichting van nieuwe tuincentra of kleinhandel – De oprichting van een glastuinbouwbedrijf – Het oprichten van nieuwe landbouwbedrijven. <p>Constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> – geen (bijkomende) bebouwing toelaten in deze zone – verhardingen zijn in deze zone niet toegestaan, met uitzondering van: <ul style="list-style-type: none"> – recreatieve paden of paden voor de toegankelijkheid van percelen in losse, waterdoorlatende materialen – één verhard pad ter realisatie van een doorgang voor traag vervoer (zie artikel 7). <p>Terreinaanleg</p> <ul style="list-style-type: none"> – Deze zone kan worden gebruikt ifv grondgebonden landbouw – De landbouw uitgeoefend in deze zone dient rekening te houden met het overstroombaar karakter

Toelichting bij de verordenende voorschriften

beboste percelen.

Handelingen en werken in deze zone moet steeds getoetst worden aan de aanwezig erfgoedwaarden. Hiervoor dient advies te worden ingewonnen bij het Agentschap voor Onroerend Erfgoed.


Verordenende voorschriften


ter van het valleigebied

- De landschappelijke kwaliteiten van het artikel dienen maximaal te worden gerespecteerd:
 - Maximaal behoud en ontwikkelingsmogelijkheden voor kleine landschapselementen.
 - Maximaal behoud en ontwikkelingsmogelijkheden voor de beboste percelen.
- Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.
- Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in gevaar brengen, 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 openbare wegen en nutsleidingen,
 - instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten.
- Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:
 - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien
 - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctiezijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.
- Het aanbrengen van reliëfwijzigingen is niet toegelaten, met uitzondering van eventuele werken in het kader van waterbeheer.

Functiewijzigingen

- functiewijzigingen zijn binnen dit artikel niet toegestaan.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 4 Zone voor grondloze landbouw
<p>Bestemming</p> <p>→ onderhavige bestemming valt onder de gebiedscategorie 'landbouw'</p> <p>Binnen deze zone is er reeds een aanwezigheid van grondloze tuinbouw (containerplanten).</p> <p>Inrichting en beheer</p> <p>Binnen deze zone is specifiek grondloze landbouw toegelaten om zo het landbouwgebied ten noorden van de Provinciebaan te vrijwaren van verdere versnippering.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor professionele land- en tuinbouw als hoofdfunctie. Het oprichten van nieuwe landbouwbedrijven binnen deze zone is niet toegelaten.</p> <p>Terreinaanleg</p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. – Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen, alsook verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken. Constructies in functie van landbouwbedrijfsvoering zijn in deze zone tevens mogelijk. – Nieuwe agrarische bebouwing dient maximaal aan te sluiten op bestaande bebouwing langs de Provinciebaan. – Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in gevaar brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> – het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. – het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van openbare wegen en nutsleidingen, – instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten. – Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor: <ul style="list-style-type: none"> – het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien – het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie <p>zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Binnen deze zone zijn weinig mogelijkheden voor bijkomende bebouwing. Een uitbreiding van een bestaande landbouwbedrijfszetel binnen deze zone is wel mogelijk. Deze zone is niet specifiek voorzien op het bouwvrij houden, maar zal in de praktijk weinig bebouwd kunnen worden.</p>	<p>Constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> – Teeltondersteunende infrastructuur is binnen deze zone mogelijk. – Verhardingen kan enkel worden aangebracht indien deze strikt noodzakelijk is voor het functioneren van een landbouwbedrijf of in functie van de toegankelijkheid van een gebouw. Verhardingen moeten zoveel mogelijk worden voorzien in losse, waterdoorlatende materialen. <p>Functiewijzigingen</p> <ul style="list-style-type: none"> – functiewijzigingen zijn binnen dit artikel niet toegestaan.
	<p>Art. 5 Agrarisch gebied met beperkte mogelijkheden voor bedrijfsvoering</p>
<p>Bestemming</p> <p>→ onderhavige bestemming valt onder de gebiedscategorie 'landbouw'</p> <p>Inrichting en beheer</p> <p>Binnen deze zone worden in beperkte mate mogelijkheden geboden voor het aanleggen van waterdoorlatende verharding voor de bedrijfsactiviteiten van het bestaande bedrijf Arbor. Het artikel beperkt zich niet tot de bestaande bedrijfsgronden van het bedrijf, maar geeft ook mogelijkheden tot uitbreiden in oostelijke richting, zodat de druk op de valleigebieden verkleint en de activiteiten meer richting Provinciebaan kunnen worden verplaatst.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor professionele grondgebonden land- en tuinbouw als hoofdfunctie.</p> <p>Terreinaanleg</p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies. – Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in gevaar brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> – het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. – het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van openbare wegen en nutsleidingen, – instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten. – Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor: <ul style="list-style-type: none"> – het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien – het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p> <p>De toegelaten constructies worden verder gespecificeerd in functie van deelartikels.</p>
<p>Het maximaal voorzien van 8.800 m² verharding binnen dit gebied, kadert in het zoeken naar een evenwicht tussen de landschappelijke en natuurlijke waarde van het gebied en de economische belangen in functie van het bestaande bedrijf Arbor. De verharding van maximaal 8.800 m² van dit gebied in één compact geheel geeft garanties dat het bedrijf zijn activiteiten kan verder zetten, maar geeft anderzijds ook een bescherming tegen de versnippering van het landschap. Het aanbrengen van verhardingen is onderhevig aan strikte voorwaarden. Deze toegelaten verharding komt overeen met ongeveer 30% van het deelartikel</p>	<p>Art. 5.1</p> <p>Terreinaanleg</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het aanbrengen van reliëfwijzigingen is niet toegelaten, met uitzondering van eventuele werken in het kader van waterbeheer. <p>Constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> – Binnen deze zone zijn geen gebouwen of andere constructies (met uitzondering van de toegelaten verhardingen toegelaten) – Maximaal 6.800m² van deze zone mag worden voorzien voor verharding. Een stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van een verharding is enkel mogelijk als het aan staande voorwaarden voldoet: <ul style="list-style-type: none"> – De verharding is strikt noodzakelijk voor het functioneren van het bedrijf – Deze verharding dient te worden gerealiseerd als één compact geheel, in aansluiting met artikel 1.1. – Deze verharding mag niet worden gebruikt voor het realiseren van een openlucht stapelplaats, voor andere goederen dan dewelke door de grondgebonden boomkwekerij worden geproduceerd. – De verharding moet steeds voorzien worden in losse, waterdoorlatende materialen, zodat het verlies aan waterbergend vermogen in deze zone beperkt blijft. – Het aanbrengen van verharding moet beperkt blijven in hoogte. De aanleg van deze verharding mag niet resulteren in een reliëfwijziging. Een verharding met een hoogte van 30 cm wordt als maximaal beschouwd.
<p>Indien zone 5.3 of 5.5 in gebruik genomen worden, dienen de verhardingen in deze zone te worden verwijderd en dient de zone volledig te worden hersteld in oorspronkelijke toestand en moet het als bouwvrij agrarisch gebied worden beschouwd.</p>	<p>Art. 5.2</p> <ul style="list-style-type: none"> – Indien zone 5.3 of 5.5 wordt in gebruik genomen voor bedrijfsactiviteiten, dient deze zone volledig worden hersteld in z'n oorspronkelijke vorm en moeten alle verhardingen worden verwijderd. De bestemming van deze zone blijft agrarisch gebied, maar het dient volledig bouwvrij te blijven, cf. voorschriften van artikel 3.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

De mogelijkheid om verhardingen te voorzien, maar enkel met tijdelijke vergunningen, wordt specifiek opgelegd om de bedrijfsactiviteiten in deze zone te ontmoedigen en de permanente stimulans te geven om zo snel mogelijk over te gaan tot een verhuis van de bedrijfsactiviteiten naar 5.3 en/of 5.5.

Het maximaal voorzien van 1.500m² tijdelijke verharding binnen dit gebied, kadert in het zoeken naar een evenwicht tussen de landschappelijke en natuurlijke waarde van het gebied en de economische belangen in functie van het bestaande bedrijf Arbor. De (tijdelijk) verharding van maximaal 1.500m² van dit gebied in één compact geheel geeft garanties dat het bedrijf zijn activiteiten kan verder zetten, maar geeft anderzijds ook een bescherming tegen de versnippering van het landschap. Het aanbrengen van verhardingen is onderhevig aan strikte voorwaarden. Deze toegelaten verharding komt overeen met ongeveer 15% van het deelartikel

Verordenende voorschriften**Terreinaanleg**


- Het aanbrengen van reliëfwijzigingen is niet toegelaten, met uitzondering van eventuele werken in het kader van waterbeheer.

Constructies

- Binnen deze zone zijn geen gebouwen of andere constructies (met uitzondering van de toegelaten verhardingen toegelaten)
- Voor het voorzien van verhardingen kunnen in deze zone slechts tijdelijke vergunningen worden afgeleverd. Een tijdelijke vergunning kan toegekend worden voor maximaal 2 jaar, maar is opnieuw verlengbaar. De maximale termijn voor verlenging is 15 jaar na het goedkeuren van het RUP.
- Maximaal 1.500 m² van deze zone mag tijdelijk worden voorzien voor verharding. Een stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van een verharding is enkel mogelijk als het aan onderstaande voorwaarden voldoet:
 - De verharding is strikt noodzakelijk voor het functioneren van het bedrijf
 - Deze verharding dient te worden gerealiseerd als één compact geheel
 - Deze verharding mag niet worden gebruikt voor het realiseren van een openlucht stapelplaats, voor andere goederen dan dewelke door de grondgebonden boomkwekerij worden geproduceerd.
 - De verharding moet steeds voorzien worden in losse, waterdoorlatende materialen, zodat het verlies aan waterbergend vermogen in deze zone beperkt blijft.
 - Het aanbrengen van verharding moet beperkt blijven in hoogte. De aanleg van deze verharding mag niet resulteren in een reliëfwijziging. Een verharding met een hoogte van 30 cm wordt als maximaal beschouwd.
 - Enkel een tijdelijke vergunning is mogelijk voor maximaal 2 jaar, maar is opnieuw verlengbaar.
 - De maximale termijn voor verlenging is 15 jaar na het goedkeuren van het RUP.


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Indien zone in gebruik wordt genomen, dienen de verhardingen in de zone 5.2 te worden verwijderd en dient de zone volledig te worden hersteld in oorspronkelijke toestand</p> <p>Het maximaal voorzien van 3.500m² verharding binnen dit gebied, kadert in het zoeken naar een evenwicht tussen de landschappelijke en natuurlijke waarde van het gebied en de economische belangen in functie van het bestaande bedrijf Arbor. De verharding van maximaal 3.500m² van dit gebied in één compact geheel geeft garanties dat het bedrijf zijn activiteiten kan verder zetten, maar geeft anderzijds ook een bescherming tegen de versnippering van het landschap. Het aanbrengen van verhardingen is onderhevig aan strikte voorwaarden. Deze toegelaten verharding komt overeen met ongeveer 15% van het deelartikel</p> <p>Dit gedeelte is niet in eigendom van het bedrijf. Door in deze zone, verder van de vallei verwijderd ruimte te maken voor het voorzien van een beperkte vorm van verharding, geeft het bedrijf de mogelijkheid om de bedrijfsactiviteiten te gaan verplaatsen van een zone dicht bij de Steenkesbeek (artikel 5.2) naar deze zone en wordt de inplanting van de bedrijvigheid gunstiger ten opzichte van landschapswaarden, natuurwaarden en werking van het watersysteem.</p>	<p>Art. 5.3</p> <p>Terreinaanleg</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het aanbrengen van reliëfwijzigingen is niet toegelaten, met uitzondering van eventuele werken in het kader van waterbeheer. <p>Constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> – Binnen deze zone zijn geen gebouwen of andere constructies (met uitzondering van de toegelaten verhardingen toegelaten) – Indien deze zone wordt in gebruik genomen voor bedrijfsactiviteiten, dient deze zone 5.2 volledig worden hersteld in z'n oorspronkelijke vorm en moeten alle verhardingen worden verwijderd. – Maximaal 3.500m² van deze zone mag worden voorzien voor verharding. Een stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van een verharding is enkel mogelijk als het aan onderstaande voorwaarden voldoet: <ul style="list-style-type: none"> – Verhardingen kunnen enkel aangelegd worden in het kader van het functioneren van een tuinbouwbedrijf – De verharding is strikt noodzakelijk voor het functioneren van het bedrijf – Deze verharding dient te worden gerealiseerd als één compact geheel – Deze verharding mag niet worden gebruikt voor het realiseren van een openlucht stapelplaats, voor andere goederen dan dewelke door de grondgebonden boomkwekerij worden geproduceerd. – De verharding moet steeds voorzien worden in losse, waterdoorlatende materialen, zodat het verlies aan waterbergend vermogen in deze zone beperkt blijft. – Het aanbrengen van verharding moet beperkt blijven in hoogte. De aanleg van deze verharding mag niet resulteren in een reliëfwijziging. Een verharding met een hoogte van 30 cm wordt als maximaal beschouwd.
	<p>Art. 5.4</p> <ul style="list-style-type: none"> – Indien zone 5.3 of 5.5 wordt in gebruik genomen voor bedrijfsactiviteiten, dient deze zone volledig worden hersteld in z'n oorspronkelijke vorm en moeten alle verhardingen en aanwezige reliëfwijzigingen worden verwijderd. De bestemming van deze zone blijft agrarisch gebied, maar het dient volledig bouwvrij te blijven, cf. voorschriften van artikel 3.


Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Deze zone is bedoeld voor het (tijdelijke) behoud van een bufferbekken. Dit bufferbekken mag geen drainage van de vallei tot gevolg hebben, aldus wordt als voorwaarde gekoppeld dat deze steeds moet voorzien zijn van een niet-waterdoorlatende folie. Als overgangsmaatregel wordt toegestaan dat dit bufferbekken maximum 5 zonder folie kan blijven behouden. Deze overgangsmaatregel moet ervoor zorgen dat het bedrijf de tijd krijgt om bij voorkeur op een gewijzigde plaats (zie artikel 5.5) een bufferbekken voorziet met een niet-waterdoorlatende folie.</p>	<p>Terreinaanleg</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het aanbrengen van reliëfwijzigingen is niet toegelaten, met uitzondering van eventuele werken in het kader van waterbeheer. <p>Constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> – Binnen deze zone zijn geen constructies toegelaten <p>Bufferbekken</p> <ul style="list-style-type: none"> – Binnen deze zone is het voorzien van een tijdelijk bufferbekken mogelijk. – Een tijdelijk bufferbekken kan enkel aangelegd worden, indien het voorzien is van een niet-waterdoorlatende folie – Maximum 5 jaar na goedkeuring van dit RUP kan een tijdelijk bufferbekken zonder folie nog toegelaten worden. – De maximale termijn voor een tijdelijke vergunning voor een bufferbekken in deze zone is 15 jaar na het goedkeuren van het RUP. – Een bufferbekken mag geen opgehoogde vijverbermen hebben. – De inrichting van de oevers moet op een natuurlijke manier gebeuren, zodat er een goede integratie is met de plaatselijke open valleiwaarden.
<p>Rond het bufferbekken kan de mogelijkheid geboden worden om een ophoging te doen indien dit technisch noodzakelijk is.</p> <p>In deze zone kan ruimte voorzien worden voor het voorzien van een bufferbekken. Dit bufferbekken dient aangelegd te worden met een niet-waterdoorlatende folie. Dit bufferbekken kan gebruikt worden voor de opvang van hemelwater in functie van één of meerdere bedrijven.</p>	<p>Art. 5.5</p> <ul style="list-style-type: none"> – Indien deze zone wordt in gebruik genomen voor bedrijfsactiviteiten, dient deze zone 5.2 volledig worden hersteld in z'n oorspronkelijke vorm en moeten alle verhardingen worden verwijderd. <p>Terreinaanleg</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het aanbrengen van reliëfwijzigingen is niet toegelaten, met uitzondering van eventuele werken in het kader van waterbeheer. <p>Bufferbekken</p> <ul style="list-style-type: none"> – Binnen deze zone is het voorzien van een bufferbekken mogelijk. – Een bufferbekken kan enkel aangelegd worden, indien het voorzien is van een niet-waterdoorlatende folie – De inrichting van de oevers moet op een natuurlijke manier gebeuren



Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Het maximaal voorzien van 30% verharding binnen dit gebied dat niet in gebruik is als waterbuffer, kadert in het zoeken naar een evenwicht tussen de landschappelijke en natuurlijke waarde van het gebied en de economische belangen in functie van het bestaande bedrijf Arbor. De toegelaten verharding in één compact geheel geeft garanties dat het bedrijf zijn activiteiten kan verderzetten, maar geeft anderzijds ook een bescherming tegen de versnippering van het landschap. Het aanbrengen van verhardingen is onderhevig aan strikte voorwaarden.</p>	<p>Constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> – Binnen deze zone zijn geen gebouwen of andere constructies (met uitzondering van de toegelaten verhardingen toegelaten) – Maximaal 30% van de zone die niet gebruikt wordt voor de aanleg van een bufferbekken, mag worden voorzien voor verharding. Een stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van een verharding is enkel mogelijk als het aan onderstaande voorwaarden voldoet: <ul style="list-style-type: none"> – De verharding is strikt noodzakelijk voor het functioneren van het bedrijf – Deze verharding dient te worden gerealiseerd als één compact geheel – Deze verharding mag niet worden gebruikt voor het realiseren van een openlucht stapelplaats, voor andere goederen dan dewelke door de grondgebonden boomkwekerij worden geproduceerd. – De verharding moet steeds voorzien worden in losse, waterdoorlatende materialen, zodat het verlies aan waterbergend vermogen in deze zone beperkt blijft. – Het aanbrengen van verharding moet beperkt blijven in hoogte. De aanleg van deze verharding mag niet resulteren in een reliëfwijziging. Een verharding met een hoogte van 30 cm wordt als maximaal beschouwd.
	<p>Art. 6 Natuurgebied</p>
<p>Bestemming</p> <p>→ onderhavige bestemming valt onder de gebiedscategorie 'reservaat en natuur'</p> <p>Inrichting en beheer</p> <p>Een gedeelte van het plangebied is in GEN gelegen. De bepalingen die hierbij horen, blijven eveneens van toepassing.</p>	<p>Art. 6.1</p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ongeschikte functie.</p> <p>Binnen dit gebied wordt ruimte geboden voor het realiseren van een hydrologisch, landschappelijke en ecologische basiskwaliteit die de verbindende functie van de waterloop mee ondersteunt.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, de natuurverbindingsfunctie, 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:

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> – het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. – het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. – Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor: <ul style="list-style-type: none"> – het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien – het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie – het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen, of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden – het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen – zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. – Binnen deze zone is geen bodemdrainage toegelaten. – Binnen deze zone is bijkomende bebouwing of verharding niet toegestaan.
	Art. 6.2
<p>Bestemming</p> <p>→ onderhavige bestemming valt onder de gebiedscategorie ‘reservaat en natuur’</p> <p>De bestemming van artikel 6.2 als natuurgebied voor het invullen van de functie natuurverbinding tussen het Asbroek enerzijds en de Grote Nete anderzijds is voorwaardelijk: indien binnen de 2 jaar na goedkeuring van het RUP een beslissing is genomen om de Steenkesbeek te verleggen waardoor het gedeelte van de Steenkesbeek grenzend aan dit artikel wordt gesupprimeerd, verdwijnt deze bestemming en verandert de bestemming in agrarisch gebied cf. artikel 2.</p> <p>Onder ‘beslissing’ kan worden verstaan: een principieel akkoord van de water-</p>	<p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.</p> <p>Binnen dit gebied wordt ruimte geboden voor het realiseren van een hydrologisch, landschappelijke en ecologische basiskwaliteit die de verbindende functie van de waterloop mee ondersteunt.</p> <p>Deze bestemming dient niet te worden gerealiseerd als binnen de twee jaar na goedkeuring van het RUP beslist wordt om de Steenkesbeek te verleggen, waardoor het gedeelte van de Steenkesbeek grenzend aan dit artikel wordt gesupprimeerd. In dit geval verdwijnt deze bestemming en wordt voor deze zone artikel 2, agrarisch gebied van kracht.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>loopbeheerder.</p> <p>Onder 'verlegging van de waterloop' wordt verstaan: een verplaatsing van de waterloop op een gewijzigde plaats waarbij de realisatie van een natuurverbinding voorop staat. Deze verlegging kan binnen of buiten het plangebied plaatsvinden. Om de verlegging te kunnen realiseren zal een afzonderlijke procedure moeten worden doorlopen.</p> <p>Indien 2 jaar na goedkeuring van het RUP geen zicht is op een verlegging of er een beslissing genomen is dat er geen verlegging komt, dan dient de bestemming natuurgebied te worden gerealiseerd. Maximaal 5 jaar na goedkeuring van het RUP dient bestemming dan te zijn gerealiseerd.</p> <p>Dit artikel wordt afgebakend 10 meter vanaf de kruin van de Steenkesbeek, landinwaarts gemeten.</p> <p>Inrichting en beheer</p> <p>De Steenkesbeek heeft een natuurverbindingfunctie. Het behoud van de kleine landschapselementen natuurlijke oevers is van belang voor de realisatie van die verbindingfunctie.</p>	<p>Indien binnen de twee jaar na goedkeuring van het RUP geen beslissing genomen is met betrekking tot verlegging van de Steenkesbeek of er is beslist dat er geen verlegging komt, dan dient binnen de 5 jaar na goedkeuring van het RUP de bestemming gerealiseerd te zijn. De breedte van de strook van dit artikel bedraagt 10 meter, van de kruin van de waterloop, landinwaarts gemeten.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, de natuurverbindingfunctie, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten. – Werken voor onderhoud en ruiming van de waterloop zijn toegelaten binnen deze zone. De bereikbaarheid van de waterloop naast deze zone dient te worden gegarandeerd. – Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> – het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. – het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. – Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor: <ul style="list-style-type: none"> – het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien – het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie – het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>De vermelde doorgang van 10 meter doorheen deze zone heeft enkel betrekking op de doorgang door de zone en niet op de afstand waarover de waterloop mag overweld worden. Voor het aanleggen van een brug over de Steenkesbeek is steeds een machtiging nodig van de deputatie.</p>	<p>overstromingen, of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden</p> <ul style="list-style-type: none"> – het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen <p>zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Binnen deze zone is geen bodemdrainage toegelaten. – Binnen deze zone is bijkomende bebouwing of verharding niet toegestaan <p>Doorheen deze zone kan op plaatsen waar een overgang over de waterloop noodzakelijk is een doorgang worden gemaakt. Deze doorgang bedraagt maximaal 10 meter per overgang. Het aantal overgangen dient tot een minimum worden beperkt. Het nut voor deze overgang moet in de vergunningsaanvraag worden aangetoond.</p>
	<p>Art. 7 Bosgebied</p>
<p>Bestemming</p> <p>→ onderhavige bestemming valt onder de gebiedscategorie ‘reservaat en natuur’</p> <p>Inrichting en beheer</p> <p>“Bos” moet in ruime zin geïnterpreteerd worden, zoals in het Bosdecreet. Open plekken in het bos vallen daar bijvoorbeeld ook onder.</p> <p>Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als bosgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied ...</p> <p>In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk voor het beheer van en het toezicht op de bossen, op voorwaarde dat ze niet kunnen worden gebruikt als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal ...). Een dergelijke bebouwing kan alleen toegelaten worden in bossen met een aanzienlijke oppervlakte.</p> <p>Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie in bosgebied. Ondergeschikt betekent ‘van betrekkelijk minder grote betekenis’.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie</p>	<p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten. – Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten. – Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> – het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m², met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie; – het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; – het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodza-

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>van het gebied is toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kleinschalige infrastructuur voor de recreatieve functie zoals speeltuigen, infrastructuur voor speelbossen of speelzones in een bos en speelweiden, een overdekte picknickplaats, beperkte sanitaire voorziening. Hoogdynamische dagrecreatieve of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, omvangrijke speeltuinen, permanente kampeervoorzieningen ...); - kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken...; - kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken voor educatief of recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen ...; - kleinschalige infrastructuur gericht op educatie zoals informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ...; - kleinschalige infrastructuur voor niet-gemotoriseerd verkeer zoals: wandelen, fietsen, paardrijden... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding. <p>Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.</p>	<p>kelijk 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>
	<p>Art. 8 Indicatieve aanduiding doorgang traag vervoer</p>
<p>Bestemming, inrichting en beheer</p> <p>Dit artikel duidt de aan te leggen 'Linieweg' aan</p> <p>De fietsverbinding die is voorzien doorheen het plangebied, heeft een baan-gracht langs beide zijden die de rol van waterberging kan vervullen.</p> <p>Het is niet mogelijk om deze verbinding aan te leggen in waterdoorlatende materialen, gezien een gedeelte van het tracé zal komen te liggen in een overstroombare zone. Voor het materiaalgebruik voor dit tracé dient wel gezocht naar een materiaal dat landschappelijk inpasbaar is (vb. geen asfalt) en met een gepaste breedte.</p>	<p>Dit artikel (indicatieve aanduiding) geeft aan dat er doorheen het plangebied een doorgang voor traag vervoer kan worden gerealiseerd. Deze verbinding dient om de deelgemeenten Houtvenne en Hulshout voor de trage weggebruikers met elkaar te verbinden. Deze verbinding kan ook gebruikt worden in functie van het recreatief verkeer.</p> <p>Deze doorgang kan in niet-waterdoorlatende verharding worden aangelegd. De noodzakelijke verharding hiervoor mag het watersysteem in het gebied niet aantasten. Dit betekent dat de nodige voorzieningen in functie van waterbuffering- en infiltratie dienen te worden nageleefd cf. algemene voorschriften.</p> <p>De doorgang in niet-waterdoorlatende verharding mag maximaal een breedte hebben van 2,5m. Voor het materiaalgebruik dient gezocht naar een materiaal dat landschappelijk inpasbaar is.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Art. 9 Openbare weg
<p>Bestemming, inrichting en beheer</p> <p>→ onderhavige bestemming valt onder de gebiedscategorie 'lijninfrastructuur'</p>	<p>De zone is bestemd als openbare weg</p> <p>Toegelaten activiteiten</p> <ul style="list-style-type: none"> – De aanleg, heraanleg of onderhoud van openbare wegenis en een fietspad – De aanleg, heraanleg en onderhoud van onder- en bovengrondse nutsleidingen – De aanleg, heraanleg of onderhoud van baangrachten en/of bermen.
	Art. 10 Zone voor lokale bedrijvigheid
<p>Bestemming</p> <p>→ onderhavige bestemming valt onder de gebiedscategorie 'bedrijvigheid'</p> <p>Eén perceel van het plangebied wordt aangeduid als lokaal bedrijventerrein. Dit is een, aansluitend op de gewestplanbestemming KMO in de gemeente Heist-op-den-Berg. Op dit moment is een gedeelte van het perceel cf. gewestplan bestemd als KMO-zone, maar de achterste 10 a 15 meter zijn landbouwgebied cf. gewestplan. Het perceel achter deze KMO-zone is eveneens bebouwd. Door het volledige perceel te bestemmen tot zone voor lokale bedrijvigheid, wordt het duidelijk welke activiteiten toegelaten zijn in deze zone en kan het volledige perceel tot lokaal bedrijventerrein worden ingericht. Het behouden van een kleine zone aan landbouwgebied, geeft op deze plaats geen meerwaarde gezien het gelegen zou zijn tussen KMO-zone en een zonevreemde woning. Krachtlijnen per bedrijven. Deze herbestemming kan gezien worden als een gewestplancorrectie.</p> <p>Een lokaal bedrijventerrein is een bedrijventerrein uitsluitend bestemd voor lokale bedrijven. Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving en beperkt is van omvang.</p> <p>De bedrijvigheid kan slaan op productie, verwerking, opslag, voorraadbeheer... evenwel zonder dat deze aanzienlijke hinder veroorzaken voor hun omgeving.</p>	<p>Dit gebied is bestemd voor de vestiging en werking van een lokaal bedrijf met volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen – onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. <p>De bedrijven mogen geen abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids-, geur- of trillingshinder veroorzaken voor de omgeving. Milieubelastende activiteiten die niet door maatregelen</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><i>Nevenbestemmingen en niet toegelaten activiteiten</i></p> <p>Een beperkte oppervlakte voor bedrijfskantoren en toonzalen is toegelaten onder de voorwaarde dat deze activiteiten geen loketfunctie hebben of auto-noom zijn.</p> <p>Een bedrijfswoning kan toegelaten worden wanneer deze geïntegreerd worden in een hoofdgebouw. Deze woning verhoogt de sociale veiligheid.</p> <p>De vestiging van louter kleinhandel en niet-complementaire dienstverlenende bedrijf is niet wenselijk. Dit houdt in dat er steeds een verwerkende activiteit uitgevoerd moet worden.</p> <p>Ook sterk verkeersgenerende activiteiten worden geweerd op het bedrijventerrein.</p> <p>Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.</p> <p>Voorbeelden van openbare uitrustingen zijn vuilnisbakken, zitbanken, openbare (sfeer)verlichting, fietsenstallingen en ander straatmeubilair. Voorbeelden van openbare nutsvoorzieningen zijn technische elektriciteitscabines, verdeelkasten, constructies m.b.t. de waterhuishouding e.d.</p> <p>Voorbeelden van hernieuwbare duurzame energie zijn zonne-energie, wind-energie, etc. Het dient hier bijkomend benadrukt te worden dat dergelijke installaties enkel toegestaan zijn mits deze geen negatieve invloed hebben op de hoofdbestemming en mits ze beantwoorden aan de principes van de goede ruimtelijke ordening (schaal, inplanting, impact op landschap, ...).</p> <p>Onder openbare verharde ruimten wordt verstaan: wegen ingericht volgens de wegcategorisering, pleinen, parken, parkeervoorzieningen, ... Onder openbare groene ruimten wordt verstaan: graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</p>	<p>binnen het perceel gebufferd kunnen worden, zijn niet toegelaten.</p> <p>Volgende activiteiten zijn toegestaan als complementaire functie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – gerelateerde kantoren en toonzalen, met een maximale oppervlakte van 20% van de gelijkvloerse bruto-vloeroppervlakte van de bebouwing; – een bedrijfswoning ongelijkvloers geïntegreerd in de bedrijfsbebouwing en met een maximale bruto-vloeroppervlakte van 200 m². <p>Volgende activiteiten zijn niet toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – louter kleinhandel; – autonome dienstverlenende bedrijven of kantoren; – sterk verkeersgenererende activiteiten zoals distributie- of logistieke bedrijven. – Seveso-inrichtingen. <p>Op het bedrijventerrein zijn tevens volgende aan de hoofdbestemming verwante inrichtingen en voorzieningen toegestaan, voor zover ze de algemene bestemming van de zone niet in het gedrang brengen en de goede ruimtelijke ordening niet schaden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – openbare uitrustingen en nutsvoorzieningen; – installaties voor de productie van hernieuwbare energie of energierecuperatie. – openbare verharde en groene ruimten;

Toelichting bij de verordenende voorschriften

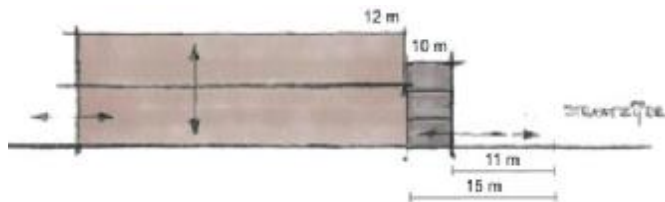
Inrichting

Voorzieningen en activiteiten moeten beoordeeld worden op hun goede nabuurschap en verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Het is van belang aan te tonen hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de te beschouwen omgeving en welke rol het wil vervullen.

De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de omvang van de voorgestelde ingreep. De beoordeling door de vergunningverlener van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen afhankelijk van de schaal van de ingreep en de veroorzaakte dynamiek.

Ook binnen de zone met bedrijvigheid in het geheel worden conflictpunten beperkt tot een minimum, tenzij dit nadelig is voor de goede werking van het bedrijf of het bedrijventerrein.

Een duurzaam en intensief ruimtegebruik wordt onder andere aangemoedigd door meerlagig bouwen toe te staan.



Schematische weergave van de bouwhoogtes

Uitzonderingen op de maximum toegestane bouwhoogte zijn mogelijk in geval een hogere bouwhoogte vereist is in functie van de goede werking van het bedrijf. De noozaak voor de afwijking moet worden aangetoond in de vergunningsaanvraag.

Voorbeelden van motivering voor afwijking van minimum bouwhoogte: in functie van specifieke installaties of nevenfuncties (sprinklertanks, nutscabines,

Verordenende voorschriften

Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving en voor zover voldaan is aan onderstaande voorwaarden.

1. ontsluiting

- De interne wegenis van het bedrijventerrein dient te worden voorzien op de zijweg van de Oude Provinciebaan ten westen van het perceel.
- In- en uitritten tot het bedrijfsperceel worden beperkt tot een minimum en worden maximaal gekoppeld met die van een aanpalend perceel, tenzij dit om ruimtelijke en/of functionele redenen niet mogelijk is.

2. Bouwhoogte

De bouwhoogte bedraagt minimum 6 m en maximum 12 m, behoudens volgende uitzonderingen:

- Voor de uitbouw van representatieve ruimten bedraagt de maximale bouwhoogte 10 m.

– Indien noodzakelijk voor de bedrijfsvoering kunnen bouwdelen hoger dan de maximale bouwhoogte worden opgericht onder volgende voorwaarden:

- De afwijking is slechts mogelijk over maximum 10% van de bebouwde oppervlakte.
- De hogere bouwdelen dienen begrepen binnen een hoek van 45° gemeten vanaf een hoogte van 12 m op 4 m van de perceelsgrens.
- Mits technische of bedrijfseconomische motivering kan van de vooropgestelde minimumhoogte

Toelichting bij de verordenende voorschriften

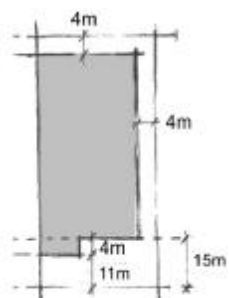
portierswachthuis,...), of in functie van de bebouwing voor het containerpark.

De inplanting van de vrijstaande gevels van de bebouwing binnen de bedrijvenczone dient in functie van de ruimtelijke kwaliteit en ook in functie van specifieke gebruiksmodaliteiten aan bepaalde voorwaarden te beantwoorden:

Om een ordelijk en kwalitatief straatbeeld te verkrijgen wordt aan de voorzijde van de bedrijfsperven ruimte vrijgehouden voor kwalitatieve buitenaanleg. Deze minimale afstand tot het openbaar domein creëert ook de nodige ademruimte in het bedrijventerrein.

Bij hoekpercelen dient enkel aan de eigenlijke voorzijde van de bebouwing 15 m ruimte te worden vrijgehouden.

Om ruimtelijke accenten te leggen in de bouwvolumes en een dynamisch straatbeeld tot stand te brengen, wordt wel toegestaan om over 1/3de van de gevelbreedte een uitbouw met een diepte van maximum 4 m te voorzien voorbij deze grens.



Schematische weergave van de afstandsregels.

Opdat het laden en lossen gegarandeerd op eigen terrein kan plaatsvinden, wordt in het RUP opgelegd dat gevels met laad- en loskades een minimale afstand van 25 m dienen te respecteren. Deze afstand is afgestemd op de lengte van trekkers met opleggers, en houdt ook rekening met de nodige manoeuvreerruimte.

In functie van de beeldkwaliteit van het openbaar domein worden representatieve functies zoals toonzalen, kantoorruimte, etc. ingericht aan de voorzijde monotone, kale gevelpartijen vermenbare domein op kwalitatieve wijze



Verordenende voorschriften

afgeweken worden

3. Plaatsing van de gebouwen

- De afstand van vrijstaande zij- en achtergevels ten opzichte van de perceelsgrenzen en de groenbuffer bedraagt minimum 4 m tenzij anders bepaald door de brandweer
- De afstand van de voorgevel tot de rooilijn bedraagt minimum 15 m, behoudens volgende uitzonderingen:
 - De ondergeschikte voorgevel bij een hoekperceel is gelegen op minimum 8 m van de rooilijn.
 - Over 1/3de van de gevelbreedte kan een representatieve uitbouw met een diepte van maximum 4 m voorzien worden. Deze uitbouw is uitsluitend toegestaan in functie van de representatieve bedrijfsruimten.
 - Voor geveldelen waarin laad- en loskades voorzien worden, bedraagt de afstand ten opzichte van de rooilijn minimum 25 m.

4. Architecturale kwaliteit

Functionele invulling:

- Representatieve functies evenals de conciërge- of bedrijfswoning worden ingericht aan de voorzijde van de gebouwen, tenzij dit om functionele redenen niet mogelijk is.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

domein op kwalitatieve wijze beïnvloed. Ook de conciërge- of bedrijfswoning dient om dezelfde reden hier te worden ondergebracht.

Referentievoorbeelden waarin het hiervoor omschreven principe voor de gevels toegepast werd.

Om de visueel meer aantrekkelijke functies bijkomend op de voorgrond te plaatsen en de schaal van de gevelpartijen nog sterker te doorbreken, is het wenselijk dat de representatieve bedrijfsruimten op een andere manier vormgegeven worden dan de overige bedrijfsruimten (zoals de bedrijfshal). Dat is mogelijk door gebruik te maken van de mogelijkheid om voor 1/3de van de breedte van het gebouw 4 m vooruit te bouwen en dus een andere volumewerking te bekomen, door een ander gevelmateriaal te gebruiken voor dit gedeelte van het gebouw of door voor deze ruimten een andere bouwhoogte te voorzien dan de globaal gehanteerde bouwhoogte.

In de meeste gevallen zullen er muurdelen van de scheidingsmuur zijn waartegen niet gebouwd wordt. Deze delen moeten naar materiaalgebruik op kwalitatieve wijze worden afgewerkt. De afwerking van deze muurdelen dient verzorgd te worden:

- door de eigenaar van het gebouw met vrijliggende muurdelen in geval van nieuwbouw;
- door de verbouwer in geval de verbouwingen tot gevolg hebben dat muurdelen van de buur vrij komen te liggen.

Bij gekoppelde bebouwing is in het elk geval steeds aangewezen om bij opmaak van een bouwplan op de hoogte te zijn van plannen voor het aanpalende perceel, en om de eigen plannen ook ter kennis voor te leggen aan de buurman. Hierdoor kan men afzonderlijke planvoorstellen voor gekoppelde bebouwing onderling op elkaar afstemmen, en verkrijgt men ook een duidelijk beeld van welke delen van de scheidingsmuur men uiteindelijk zal moeten afwerken.

De voortuinzone wordt representatief ingericht met structurerend groen en gebundeld parkeren. Het bundelen van de toegangszone, groenvoorzieningen en een kwalitatief ingerichte parkeerterrein in deze voorstrook kan bijdragen tot de kwaliteit van het publieke domein binnen het bedrijventerrein.

Verordenende voorschriften

Vormgeving en materiaalgebruik:

- De architectuur van de gebouwen wordt zodanig opgevat dat er een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de representatieve bedrijfsruimten enerzijds en de overige bedrijfsruimten anderzijds.
- De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.
- Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg, tenzij dit om technische redenen niet mogelijk is.

Afwerking blinde geveldelen:

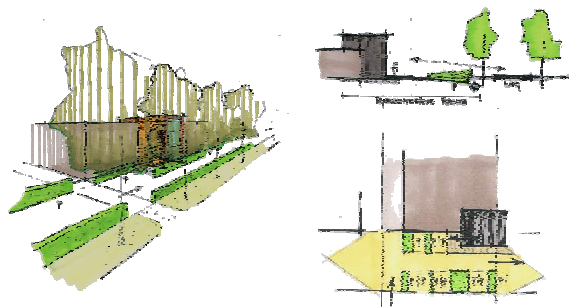
- Muurdelen van scheidingsmuren waar niet tegen aangebouwd wordt door de buur, moeten worden afgewerkt door de eigenaar van het af te werken gedeelte. Deze dienen afgewerkt te zijn ten laatste 1 jaar nadat het aanpalende gebouw winddicht is.
- Muurdelen van scheidingsmuren die ten gevolge van een verbouwing vrij komen te liggen, moeten worden afgewerkt door degene die de verbouwing uitvoert. Deze dienen afgewerkt te zijn uiterlijk één jaar na aanvang van de werken.
- De afwerking van de betreffende muurdelen dient in elk geval steeds te gebeuren in eenzelfde materiaalgebruik als toegepast voor de overige delen van het af te werken gebouw.

5. Representatieve voortuinzone

- De onbebouwde zone tussen de voorgevel en het openbaar domein dient te worden ingericht als een aaneensluitend private ruimte met semipubliek karakter voor gebundeld parkeren, representatieve toegangszone en groenaanleg.
- Minimum 10% van deze zone verplicht als groene ruimte te worden ingericht. De groenaanleg

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Omwille van het semipubliek karakter van de voortuinzone zijn eventuele erfafsluitingen slechts mogelijk achter de voorgevellijn.



Elk bedrijf voorziet op eigen terrein parkeerruimte voor personenwagens in de voortuinstrook. In functie van een kwaliteitsvolle buiteninrichting en een efficiënt ruimtegebruik worden de parkeervoorzieningen maximaal gebundeld.

In geval de parkeerruimte om functionele redenen of ten gevolge van een plaatstekort niet kan worden ingericht in de voortuinstrook, dan kan deze elders op het terrein voorzien worden.

Het parkeren en stallen van meer omvangrijke bedrijfsvoertuigen wordt – omwille van de minder attractieve verschijningsvorm – ingericht op minder zichtbare delen van de bedrijfssites.

Er wordt uitgegaan van een minimale stalnorm voor fietsen van 0,12 fietsstallingsplaatsen per werknemer. Dit cijfer is gebaseerd op de modal split voor het woon-werkverkeer volgens het onderzoek verplaatsingsgedrag Vlaanderen (september 2007-september 2008). Hieruit blijkt dat 12,52 % van de woon-werkverplaatsingen per fiets gebeuren.

Het afschermen van buitenopslag van goederen gebeurt ofwel door de aanwezige bebouwing, ofwel door groenschermen aangelegd met streekeigen, aan de lokale bodem-condities aangepaste beplanting. Het beheer ervan (snoeien,...) is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. De afscherming

Verordenende voorschriften

moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de ingebruikname van het bedrijfsgebouw.

– Buitenopslag en afsluitingen zijn niet toegestaan in de voortuinzone.

6. Parkeren

– Het parkeren van personenwagens gebeurt op eigen terrein in de vorm van gebundelde parkings (= gekoppeld met die van een belendend perceel) of ongelijkvloers. Gebundelde parkeerplaatsen worden voorzien in de voortuinzone tenzij:

- dit om functionele redenen niet mogelijk is;
- de voortuinstrook onvoldoende ruimte biedt.

Indien één van de voornoemde redenen van toepassing is, is het toegestaan parkeerruimte voor personenwagens te voorzien in de zijtuin, in de achtertuin of geïntegreerd in de bedrijfsbebouwing.

– Het parkeren van bedrijfsvoertuigen (eigen wagenpark) andere dan personenwagens, gebeurt op eigen terrein, achter de voorgevelbouwlijn, tenzij dit om functionele redenen niet mogelijk is.

– Het bedrijf dient op het eigen terrein voldoende fietsstallingen te voorzien in relatie tot het personeelsbestand.

7. Buitenopslag

Locaties voor buitenopslag mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

is zowel noodzakelijk naar interne wegenis als naar wegenis buiten de zone (Industrieweg).

Publiciteit wordt maximaal geïntegreerd in de architectuur van het gebouw en/of in de inrichting van de representatieve voortuinzone. Het aanbrengen van de publiciteit moet op een kwaliteitsvolle wijze gebeuren. Aanplakborden waarbij publiciteit op een aanplakvlak gekleefd wordt, dient bv. gemeden te worden.



Alle specificaties en afmetingen betreffende publiciteit maken integraal deel uit van het aanvraagdossier.

Referentievoorbeld integratie publiciteit in het gevelvlak

De vrachtwagen is het maatgevend ontwerpvoertuig bij ontwerp en inrichting van de wegen.

In kader van toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten kan elke stedenbouwkundige aanvraag die betrekking heeft op een publieke ruimte voor advies voorgelegd worden aan het Centrum voor Toegankelijkheid. Onder publieke ruimte wordt verstaan: de openbare en niet-openbare gebouwen, wegen en ruimten die voor het publiek toegankelijk zijn.

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

Verordenende voorschriften

8. Publiciteit

- Publiciteit voor het eigen bedrijf is enkel toegestaan op gevels die uitgeven op het openbaar domein, en in de representatieve voortuinzone.
- Publiciteit aan gevels moet op kwalitatieve wijze geïntegreerd zijn in de gevelopbouw/compositie en mag maximum 10% van de voorgeveloppervlakte innemen. Publiciteit aan de voorgevel mag niet boven het dakvlak uitsteken.

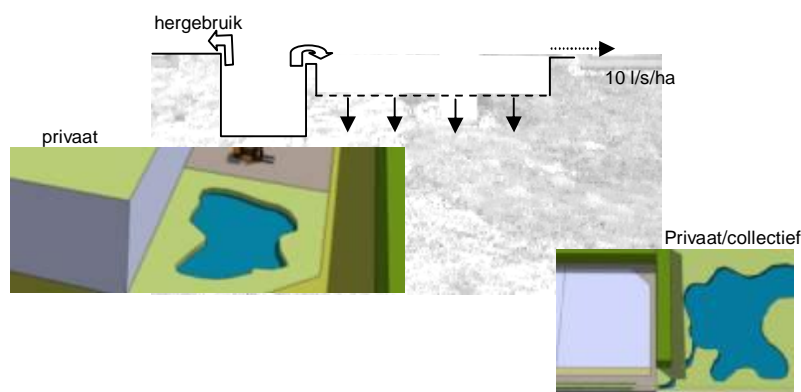
9. Toegankelijkheid

Onverminderd de van toepassing zijnde wetgeving geldt:

- De openbare wegen en niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn worden integraal toegankelijk aangelegd of ingericht, ook wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.
- Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerkgesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit. Voor (delen) van gebouwen die niet in aanmerking komen om personeel met een beperking tewerk te stellen, kan een afwijking van deze verplichting gevraagd worden.

10. Duurzaamheidsaspecten

Toelichting bij de verordenende voorschriften



Al de groenvoorzieningen (groenbuffer, laanbeplanting, groen voortuinzone, etc.) binnen het bedrijventerrein worden gerealiseerd in streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Bij de keuze van plantmateriaal kan ook rekening gehouden worden met natuurelementen uit de omgeving.

Ook bij de inrichting van buffer- en infiltratievoorzieningen wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de natuurlijke potenties van deze inrichtingen.

Er wordt bij voorkeur gewerkt op basis van duurzame bouwconcepten met als aandachtspunten: beperken van materiaalgebruik, het gebruik van milieuverantwoorde materialen, etc.

Voorbeelden van het hiernaast omschreven principe:

- Beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie
- het inzetten van oriëntatiemogelijkheden van de gebouwen om energieverbruik te reduceren
- het aanbieden van mogelijkheden voor plaatsing van constructies voor zonnepanelenwinning onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw,.... Dit dient afgewogen te worden in relatie tot de rol die groen-

Verordenende voorschriften

Duurzaam waterbeheer:

- De afvoer van overtollig hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel.
- Hemelwater dient opgevangen en maximaal hergebruikt te worden. Overtollig hemelwater wordt maximaal ter plaatse geïnfiltreerd alvorens het gebufferd afgevoerd wordt naar oppervlaktewater of een openbare RWA. Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te worden bepaald volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer.
- De bepalingen met betrekking tot hergebruik, infiltratie en buffering worden gerealiseerd hetzij door de ontwikkelaar, hetzij individueel door de bedrijven.

Biodiversiteit:

- Alle groenvoorzieningen dienen te worden aangelegd met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.
- De aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dienen gerealiseerd te worden volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.

Overige duurzaamheidsaspecten die als beoordelingscriterium gehanteerd worden:

- De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van gebouwen en constructies rationeel gebruik gemaakt wordt van duurzame, milieuverantwoorde materialen.
- De mate waarin bij de inrichting van het terrein en de uitvoering van de gebouwen mogelijkheden gecreëerd en benut worden in functie van rationeel energiegebruik en/of energiezuinige technieken worden ingezet.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>daken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern - Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie- (elektriciteit, – warmte-)voorziening <p>Om visuele hinder naar de omgeving ten gevolge van de bedrijvigheid binnen het plangebied uit te sluiten, wordt omheen de zone een groenbuffer gerealiseerd. De groenbuffer wordt –samengesteld uit streekeigen en standplaatsgeschikte beplantingen.</p>	<p>11. Buffering</p> <p>Het bedrijventerrein dient te voorzien in een minimale buffer van 7meter ten opzichte van de oostelijke en noordelijke perceelsgrens.</p> <p>De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele buffering.</p>